

Bestemmingsplan

Westerkoog deelplan 3

Bestemmingsplan

Westerkoog deelplan 3

Projectnummer

Revisie

Datum

Auteur(s)

Opdrachtgever

datum vrijgave	beschrijving revisie vastgesteld	goedkeuring	vrijgave
----------------	-------------------------------------	-------------	----------

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doelstelling	7
1.2	Ligging van het plangebied	7
1.3	Voorgaande bestemmingsplannen	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Wat wordt mogelijk gemaakt met dit plan?	11
2.1	Bestaande situatie	11
2.2	Aanloop bestemmingsplan	12
2.3	Ontwikkelingen	14
Hoofdstuk 3	Verantwoording	19
Hoofdstuk 4	Planonderbouwing	21
4.1	Cultuurhistorische waarden	21
4.2	Stedenbouwkundige / landschappelijke uitgangspunten	22
4.3	Wonen	22
4.4	Maatschappelijke functies	23
4.5	Groen en openbare ruimte	23
4.6	Verkeer, vervoer en parkeren	23
4.7	Water	27
4.8	Technische infrastructuur	28
4.9	Ladder voor duurzame verstedelijking	29
4.10	Afweging naar aanleiding van het milieueffect	30
4.11	Duurzaamheid	30
4.12	Externe veiligheid	31
4.13	Geluid	33
4.14	Luchtkwaliteit	34
4.15	Geur	35
4.16	Bodem	40
4.17	Natuur	41
4.18	Klimaatadaptatie	43
4.19	Bedrijven en milieuzonering	44
4.20	Economische uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 5	Participatie	47
5.1	Overleg met overheden en diensten	47
5.2	Zienswijzen	49
5.3	Ambtshalve wijzigingen	49
Hoofdstuk 6	Toelichting op bestemmingsplan	51
6.1	Algemeen	51
6.2	Begrippen en Wijze van meten	52
6.3	Bestemmingen	52
6.4	Gemengd	52
6.5	Anti-dubbeltelregel	55
6.6	Algemene bouwregels	55
6.7	Algemene gebruiksregels	55
6.8	Algemene aanduidingsregels	56
6.9	Algemene afwijkingsregels	56
6.10	Overgangs- en slotregels	57

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 **Beleidskaders**

Bijlage 1 **Beleidskaders**

Hoofdstuk 1 **Nationale beleidskaders**

Hoofdstuk 1 **Nationale beleidskaders**

1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

1.2 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

1.3 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

1.4 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Bijlage 1 **Beleidskaders**

Hoofdstuk 2 **Regionale beleidskaders**

Hoofdstuk 2 **Regionale beleidskaders**

2.1 **Structuurvisie Noord-Holland 2040**

2.2 **Provinciale Ruimtelijk Verordening**

2.3 **MRA-regio**

Bijlage 1 **Beleidskaders**

Hoofdstuk 3 **Gemeentelijke beleidskaders**

Hoofdstuk 3 **Gemeentelijke beleidskaders**

3.1 **Structuurvisie Zichtbaar Zaans**

3.2 **MAAK.Zaanstad**

3.3 **Zaanse Mozaïek Woonvisie 2009-2020**

3.4 **Metselen aan het Zaans Mozaïek - Actualisatie woonvisie 2019**

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 2 **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Bijlage 3 **Watertoets**

Bijlage 4 **Onderzoek externe veiligheid**

Bijlage 5 **Akoestisch onderzoek**

Bijlage 6 **Onderzoek kabels en leidingen**

Bijlage 7 **Bodemrapport**

Bijlage 8 **Onderzoek luchtkwaliteit**

Bijlage 9 **Onderzoek milieuzonering**

Bijlage 10 **Ladderonderbouwing**

Bijlage 11	Ecologie- Vleermuizenonderzoek
Bijlage 12	Ecologie- quick scan
Bijlage 13	Ecologie- Ontheffing vleermuizen
Bijlage 14	Klimaatstresstest
Bijlage 15	Verkeersanalyse
Bijlage 16	Parkeerbalans
Bijlage 17	Stikstofberekening realisatiefase
Bijlage 18	Stikstofberekening gebruiksfase
Bijlage 19	Verbeelding
Bijlage 20	Nota van Beantwoording zienswijzen

Toelichting

vastgesteld bestemmingsplan Westerkoog deelplan 3

Gemeente Zaanstad

Projectnummer

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Woningcorporatie Parteon heeft het voornemen om in de wijk Westerkoog woningen te realiseren op de locatie van het huidige buurtcentrum De Vuister. De voorgenomen ontwikkeling ligt in het centrum van de wijk Westerkoog. De huidige bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw. Het buurtcentrum keert terug in de plint. Boven de plint worden 4 bouwlagen gerealiseerd met in totaal 40 appartementen. Met het voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime voor het plangebied van kracht, waarmee deze transformatie van het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging van het plangebied

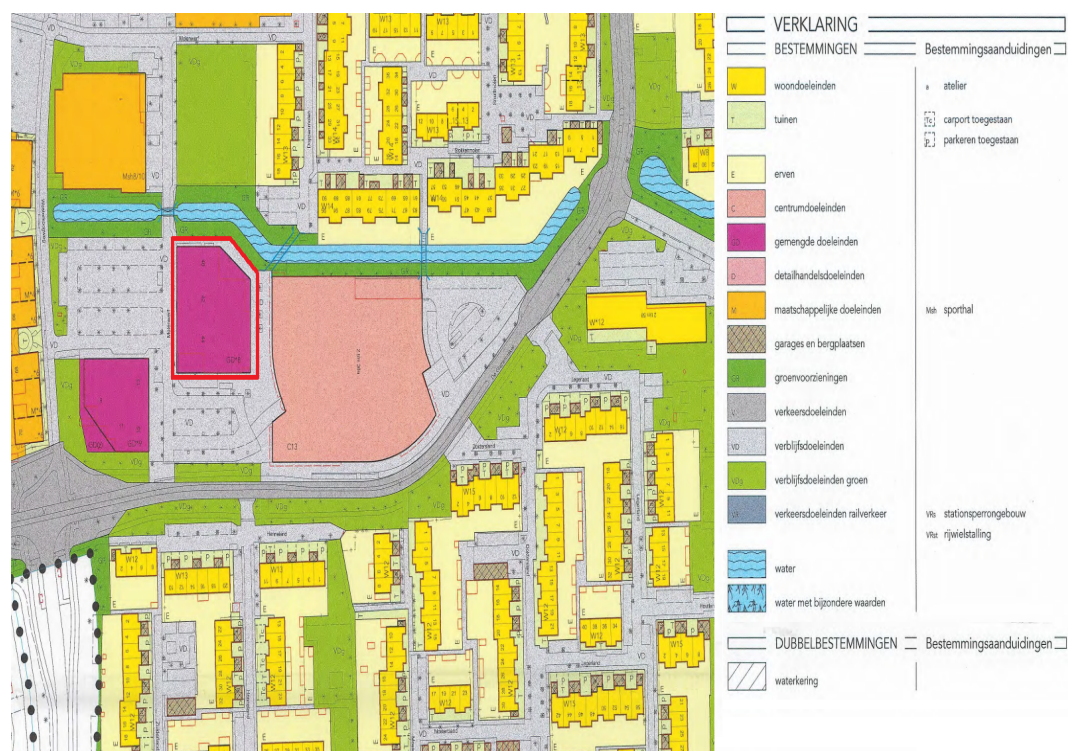
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Zaanstad, sectie B, nummer 5176 en heeft een oppervlakte van circa 1.700 m². In de huidige situatie ligt het gebouw van buurtcentrum De Vuister centraal gelegen tussen andere (buurt)voorzieningen. Aan de oostzijde van het gebouw bevindt zich een winkelcentrum, ten zuiden en westen van het plangebied bevindt zich parkeergelegenheid. In het zuidwesten is een medisch centrum gelegen met onder andere een huisartsenpraktijk en een apotheek. In het noorden wordt het plangebied begrenst door water. Boven het water ligt een speelveldje. Het plangebied ligt vlakbij rondweg De Glazenmaker. De huidige situatie is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1. Huidige situatie. (Bron: Cyclomedia)

1.3 Voorgaande bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Westerkoog', een plan dat is vastgesteld in 2008. Op het plangebied rust conform het vigerende bestemmingsplan 'Westerkoog' een bestemming 'Gemengde doeleinden', hetgeen onder andere wonen, maatschappelijke doeleinden, detailhandel, bedrijven, horeca en dienstverlening toestaat (figuur 1.2). Voor de gebieden buiten het plangebied blijft het bestemmingsplan 'Westerkoog' gelden.



Figuur 1.2. Uitsnede van vigerende bestemmingsplan Westerkoog, plangebied met rode omlijnning (Bron: Gemeente Zaanstad, 2008).

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Westerkoog deelplan 3'. De toelichting van een bestemmingsplan geeft uitleg over en een onderbouwing van de bestemmingsregeling die in de planregels en op de verbeelding is opgenomen. Voor de onderbouwing van de bestemmingsregeling wordt onder meer ingegaan op de geldende beleidskaders en wordt in het kader van het onderzoek naar de haalbaarheid, verslag gedaan van de uitgevoerde onderzoeken. Daarnaast wordt er een verantwoording gegeven voor de gemaakte keuzes.

In de bijlagen bij de toelichting staan alle relevante beleidsstukken samengevat. Zowel het algemene Rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt themaspecifiek beleid nader toegelicht. Per beleidsstuk wordt kort beoordeeld wat de invloed ervan is op het bestemmingsplan. Verder worden in de bijlagen de beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen verwerkt.

vastgesteld bestemmingsplan Westerkoog deelplan 3
Gemeente Zaanstad
Projectnummer

Hoofdstuk 2 Wat wordt mogelijk gemaakt met dit plan?

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Zaanstad, sectie B, nummer 5176 en heeft een oppervlakte van 1.700 m². In de huidige situatie staat hier een pand van circa 2.950 m² bedrijfsvloeroppervlak, waarin een sociaal cultureel centrum/ wijk- of verenigingsgebouw “De Vuister” gevestigd is. Voorheen waren ook een bibliotheek, buitenschoolse opvang (BSO), winkel en politiepost in het pand gevestigd, maar die zijn de afgelopen jaren komen te vervallen. Op basis van informatie van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is het pand gebouwd in 1981, heeft het circa 2.799 m² gebruiksvloeroppervlak (GBO) en huisvest het bijeenkomst-, kantoor- en sportfuncties.

Het gebouw staat in de in de jaren '70 gebouwde wijk Westerkoog. In Westerkoog wonen veel jonge gezinnen met kinderen en veel senioren die veelal 'eerste generatie bewoners' zijn. Naar verwachting neemt het aantal senioren in de buurt de komende jaren verder toe. De planlocatie ligt centraal in de wijk, dichtbij zowel voorzieningen als woonruimte. Tussen het gebouw en het water bevindt zich een bomenrij (figuur 2.1. en figuur 2.2).



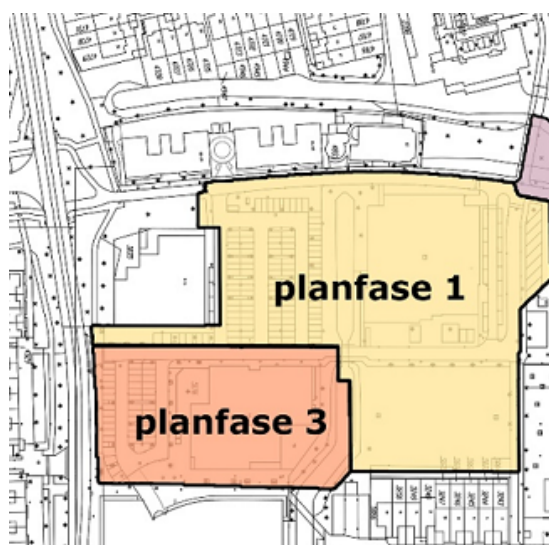
Figuur 2.1. Huidige gebouw (TenBrasWestinga)



Figuur 2.2. Noord en westzijde van huidige gebouw. (Bron: Cyclomedia)

2.2 Aanloop bestemmingsplan

In de wijk Westerkoog wonen veel jonge gezinnen met kinderen en veel senioren die veelal 'eerste generatie bewoners' zijn. Op dit moment is één op de vijf bewoners ouder dan 65 jaar. Dit aantal zal de komende jaren alleen maar toenemen, waardoor de behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren sterk toeneemt. De gemeente heeft de ambitie om deze woningen met passende functies en goed ingerichte openbare ruimte te realiseren waardoor een aantrekkelijk Centrum in Westerkoog ontstaat. Al in 2010 heeft de gemeente een visie gemaakt voor ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie. Dat heeft destijds niet geleid tot een concreet plan. In 2016 heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelende partijen om tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen. Echter, de onderhandelingen tussen beide ontwikkelende partijen hebben niet geleid tot onderlinge overeenstemming. Daarom is het project eind 2019 in verschillende planfasen geknipt (zie figuur 2.3 en figuur 2.4). De gemeente neemt een regierol om tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen binnen het ruimtelijk programma van eisen. Parteon ontwikkelt planfase 3 op haar eigen grond en de gemeente zorgt voor de invulling van de openbare ruimte. Planfase 1 wordt ontwikkeld door een andere partij.



Figuur 2.3. Planfases centrumontwikkeling Westerkoog (bron: gemeente Zaanstad)



Figuur 2.4. Stedenbouwkundige proefverdeling van de overige ontwikkelingen in het centrumplan van Westerkoog (A,B,C,D,E) en het plangebied (F) binnen (bron: gemeente Zaanstad)

De gemeente Zaanstad wil het centrum van Westerkoog ontwikkelen tot een modern en uitnodigend centrum. De totale ontwikkelopgave binnen dit centrumplan beslaat 118 appartementen (waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen), behoud van het sociaal wijkteam in een nieuwbouw van circa 240 m² en behoud van het buurthuis.

Binnen het ruimtelijke programma van eisen is veel aandacht besteedt aan de ambitie om een goed functionerend 'hart van de wijk' te realiseren, met woningen en een goed ingerichte openbare ruimte. Bij het ontwerpen van de centrumontwikkeling zijn daarom de volgende doelen gesteld met betrekking tot stedenbouw en landschap:

- Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit;
- Een goed ingerichte openbare ruimte met centrumuitstraling met aandacht voor groen middels bomen, hagen, parkeren met open verharding met zicht op groene gevels en groene daken, voldoende parkeerplaatsen, een singel, een geüpgraded speelveldje,

bankjes en verlichting;

- Een goede inrichting en aankleding die past bij een centrumgebied met allerlei voorzieningen;
- Mogelijkheid voor het realiseren van volumes mits parkeren goed is opgelost en er ruimte is voor kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte;
- Een goede balans in parkeren door dubbelgebruik van parkeerplaatsen en het toevoegen van voldoende openbare parkeerplaatsen;
- Integratie van duurzaamheidsmaatregelen, zoals een hoge energieprestatie (lage EPC), klimaatbestendigheid, natuur inclusief en circulair.

Hiermee wordt een prettige en uitnodigende leefomgeving gewaarborgd binnen de ontwikkelingen van het centrumplan.

2.3 Ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

- Het slopen van de huidige bebouwing in het plangebied;
- Het realiseren van een nieuw gebouw, met in de plint van het gebouw ruimte voor buurtcentrum De Vuister (circa 600 m² BVO) en boven de plint vier bouwlagen met in totaal 40 appartementen gerealiseerd;
- De realisatie van 22 parkeerplaatsen.

Om verschillende doelgroepen aan te trekken worden de appartementen in verschillende huursegmenten verdeelt. De helft van de appartementen valt onder sociale huur, de andere helft onder het middeldure huursegment.

Gedurende de bouw wordt een tijdelijk gebouw geplaatst voor het buurtcentrum. Een impressie van het nieuwe gebouw is weergegeven in figuren 2.5 tot en met 2.8.



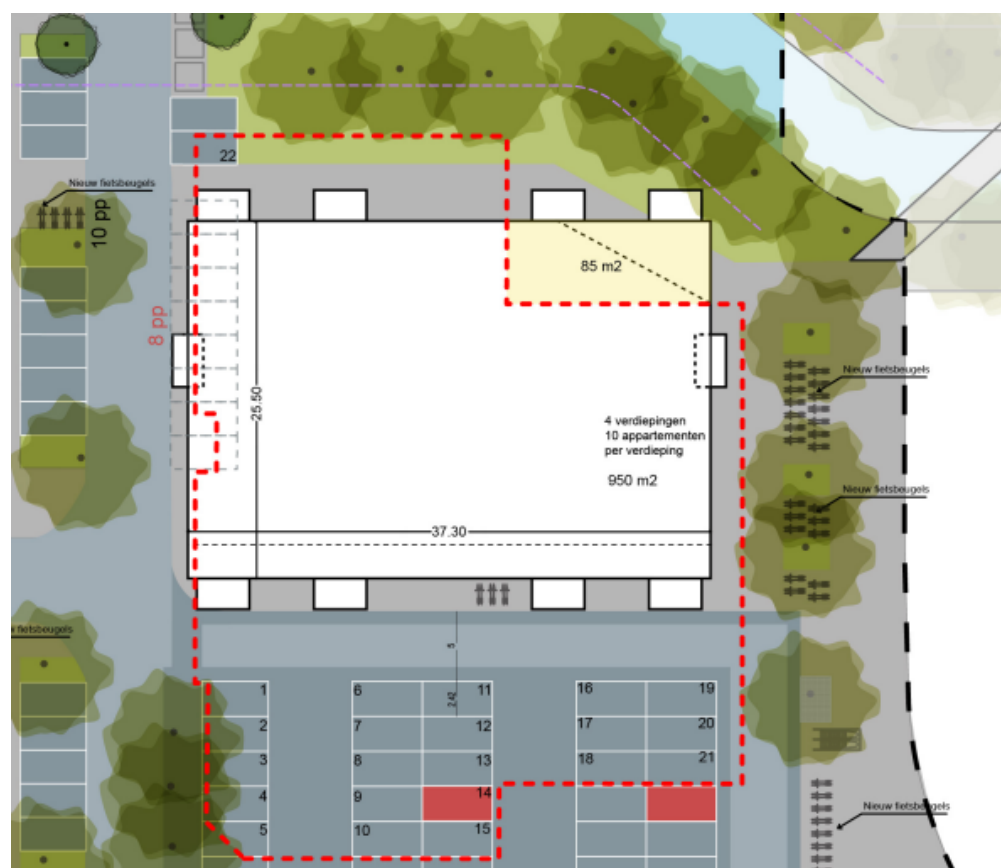
Figuur 2.5. Bovenaanzicht nieuwe bebouwing en parkeerplaats (TenBrasWestinga).



Figuur 2.6. Zuid- en oostgevel van het nieuwe gebouw (TenBrasWestinga).



Figuur 2.7. Noord- en westgevel van het nieuwe gebouw (TenBrasWestinga).



Figuur 2.8. Nieuwe gebouw met parkeerplaatsen. (LAP Landscape & Urban Design, 2021).

vastgesteld bestemmingsplan Westerkoog deelplan 3
Gemeente Zaanstad
Projectnummer

Hoofdstuk 3 Verantwoording

Bij het bestemmingsplan wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging gemaakt over de manier waarop functies ten opzichte van elkaar worden gesitueerd, mede in relatie tot de wenselijkheid van de ruimtelijke ontwikkelingen die in het plan mogelijk worden gemaakt. Belangrijk onderdeel hierbij is de situering van milieubelastende en milieugevoelige functies ten opzichte van elkaar.

Het plangebied ligt in het centrum van Westerkoog waar veel jonge gezinnen en senioren wonen. Naar verwachting neemt de vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren de komende jaren toe. Daarnaast is er sprake een algemenere woningbouwopgave in de gemeente Zaanstad. In de woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' heeft de gemeente vastgelegd dat er in de periode 2019-2024 een groei moet zijn van het aantal nieuwbouw woningen van 600 naar 1000 per jaar, waarvan 300 sociale huur woningen en 100 woningen voor de lage middeninkomens.

Het voorliggende plan realiseert 40 appartementen, waarvan 20 sociale huur. Daarmee draagt het bij aan de woningbouwopgave van gemeente Zaanstad. Daarnaast zijn de appartementen geschikt voor senioren. Niet alleen in inrichting, maar ook door de ligging. Het buurthuis wordt gevestigd in hetzelfde gebouw. Dagelijkse voorzieningen zijn te vinden in het winkelcentrum naast het gebouw en aan de andere kant van de straat ligt een medisch centrum.

Bij de realisatie van de ontwikkeling wordt rekening gehouden met een prettige en uitnodigende leefomgeving. Er is veel aandacht voor groen, duurzaamheid en inpassing in de bestaande ruimte.

Voor dit bestemmingsplan zijn de milieuaspecten onderzocht in een vormvrije m.e.r. beoordeling. Hieruit zijn geen milieuaspecten die een belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat naar voren gekomen.

De ontwikkeling zorgt dus voor een vernieuwing van de wijk en de openbare ruimte, draagt bij aan de woningbouwopgave en is geschikt voor de doelgroep. Gelet op het voorgaande maakt het bestemmingsplan zowel nieuwe ontwikkelingen als bestaande functies mogelijk, die in het kader van de algehele belangenafweging wenselijk zijn en waarbij sprake is van goede ruimtelijke ordening.

vastgesteld bestemmingsplan Westerkoog deelplan 3

Gemeente Zaanstad

Projectnummer

Hoofdstuk 4 Planonderbouwing

4.1 Cultuurhistorische waarden

Kader

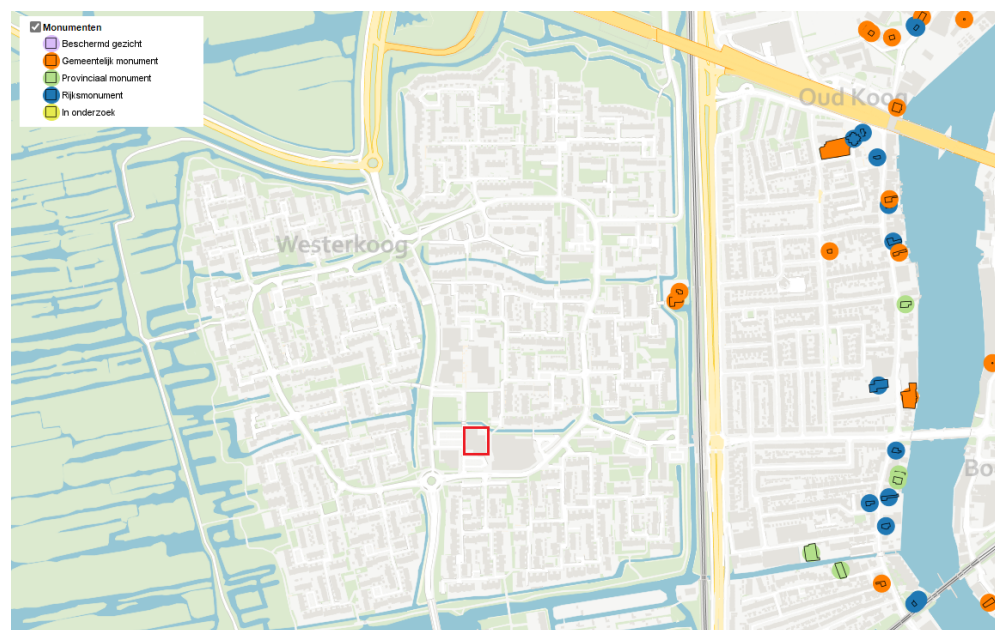
In hoofdstuk 4 van de Erfgoedwet is de bescherming van erfgoed opgenomen en in hoofdstuk 5 van diezelfde wet is de archeologische monumentenzorg opgenomen. De wet en de hierop gebaseerde regelgeving bevatten onder meer voorschriften met betrekking tot opgravingen, het melden van archeologische vondsten en de archeologische rapportage. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening), zijn gemeenten verplicht de belangen van de archeologische monumentenzorg in hun bestemmingsplan te verankeren.

Plan

De wijk waarin het plangebied ligt is in de jaren 70 aangelegd. Volgens de monumentenkaart van de gemeente Zaanstad bevinden zich in deze wijk geen monumenten (zie hiervoor figuur 4.1). Tevens is het plangebied niet gelegen in rijksbeschermd dorpsgezicht of gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden.

Door de bouw van Westerkoog zijn de meeste resten van molens, oude industrie en gebouwen in het gebied vernietigd. Binnen de wijk zijn er wel een aantal kleine archeologisch waardevolle gebieden aangewezen. Dit zijn resten van het oude veenweidegebied. De oevers hiervan kunnen gebruikt zijn als afvalstort in de 17e en 18e eeuw. Mogelijk kunnen er ook resten van middeleeuwse boerderijen liggen. Deze archeologisch relevante resten liggen niet in het plangebied en tevens ook niet in de nabijheid van het plangebied. Het is daardoor onwaarschijnlijk dat de werkzaamheden deze waarden aantasten.

Het bestaande pand, dat gesloopt wordt, is in 1979 als Cultureel centrum Westzijdeveld door Gemeentewerken Zaanstad ontworpen. Het werd in 1981 opgeleverd. De architectuur is herkenbaar voor die tijd en heeft geen specifieke cultuurhistorische waarde. Ook de stedenbouwkundige en of ensemble waarden zijn niet bijzonder hoog.





Figuur 4.1. Monumentenkaart met het plangebied in rood omlijnt (bron: gemeente Zaanstad)

Conclusie

Gezien de ligging van het plangebied en de afwezigheid van archeologisch of cultuurhistorisch waardevolle objecten en waarden zijn er vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.2 Stedenbouwkundige / landschappelijke uitgangspunten

Door de realisatie van het duurzaam en multifunctioneel vormgegeven buurthuis en de gelijkvloerse nieuwbouw appartementen in de vier bouwlagen hierboven in het centrum van de wijk Westerkoog wordt een nieuwe impuls gegeven aan het centrumgebied van Westerkoog. Aan het plein bij het buurthuis is voldoende ruimte beschikbaar voor een klein terras. Daarnaast wordt de openbare ruimte rondom het plan opnieuw ingericht met een moderne centrumuitstraling. Hierbij is onder andere aandacht voor het realiseren van groen met bomen en hagen. Daarnaast wordt er voldoende parkeerruimte gerealiseerd met open verharding. Hiermee wordt een prettige en uitnodigende leefomgeving gecreëerd.

4.3 Wonen

Kader

In de woonvisie 'Metselen aan het Zaans Mozaïek' heeft de gemeente vastgelegd dat er in de periode 2019-2024 een groei moet zijn van het aantal nieuwbouw woningen van 600 naar 1.000 per jaar, waarvan 300 sociale huur woningen en 100 woningen voor de lage middeninkomens. Daarnaast zijn er in de gemeente Zaanstad veel verhuisbewegingen tussen de omliggende gemeenten. Daarom is de vraag naar woningen in de subregio Zaanstreek-Waterland en de gemeente Amsterdam ook relevant. Als hierbij de vraag vergeleken wordt met de harde planvoorraad blijkt er tot 2032 nog een behoefte aan 21.461 woningen te bestaan. In de wijk Westerkoog is er daarbij specifiek behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren en sociale huurwoningen. Zie voor meer informatie ook Bijlage 10 Ladderonderbouwing.

Plan

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (het realiseren van 40 appartementen, waarvan 20 in de sociale sector) dragen bij aan de opgave van de centrumontwikkeling van Westerkoog, en ook aan de woningbouwopgave van de gemeente Zaanstad.

Conclusie

Vanwege de grote vraag naar woningen binnen de gemeente Zaanstad en de binnen het gebied van de centrumontwikkeling Westerkoog specifieke vraag naar senioren- en huurwoningen zijn er vanuit het aspect wonen geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.4 Maatschappelijke functies

Het voortbestaan van het buurtcentrum is een van de uitgangspunten van het Globaal Ruimtelijk Programma van Eisen van de centrumontwikkeling Westerkoog. Het bestaande buurtcentrum heeft een maatschappelijke functie binnen de wijk Westerkoog. Deze functie wordt met dit bestemmingsplan behouden. Het behouden van het buurtcentrum draagt bij aan de ambitie om een goed functionerend 'hart van de wijk' te realiseren.

4.5 Groen en openbare ruimte

Kader

De gemeente Zaanstad wil een toekomstbestendige gemeente zijn waarin het aantrekkelijk wonen, werken en recreëren is. Hierbij speelt een goed ingerichte, groene, openbare ruimte een belangrijke rol.

Plan

Het te realiseren gebouw heeft een kleiner oppervlak dan de huidige bebouwing. Het resterende oppervlak wordt toegevoegd aan het openbare gebied. Bij de voetgangerszone aan de zuidzijde van de bebouwing is hierdoor voldoende ruimte voor het creëren van een terras bij het buurtcentrum.

Daarnaast wordt de groenzijde aan de noordkant van de bebouwing behouden en zelfs iets vergroot. Er is ruimte voor bomen en ander groen.

Het grondvlak van de nieuwbouw is bepaald in afstemming met het inrichtingsplan voor de gehele centrumontwikkeling. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat het plan past binnen de gehele centrumontwikkeling.

Conclusie

Doordat er in de uitvoering van het plan aandacht is voor een leefbare, groene openbare ruimte is er vanuit het thema groen en openbare ruimte geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.6 Verkeer, vervoer en parkeren

Kader

Met betrekking tot verkeer, vervoer en parkeren dient in het kader van het bestemmingsplan te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Zo dient er voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en eventuele verkeerstoename mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Vanuit het oogpunt van veiligheid is het verder belangrijk dat een gebied goed bereikbaar is in geval van calamiteiten. Dit houdt in dat bewoners een vluchtroute wordt geboden en dat hulpdiensten de locatie kunnen bereiken.

Op basis van de parkeernota *Nota Ruimte voor Parkeren* van de gemeente Zaanstad uit 2016 moeten er in ieder geval 22 parkeerplaatsen bij de nieuwe bebouwing gecreëerd worden.

Plan

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkeersanalyse uitgevoerd (zie Bijlage 15 Verkeersanalyse). Het plangebied is centraal gelegen in Westerkoog en goed ontsloten. Het gemotoriseerde verkeer komend vanaf de locatie ontsluit via de Molenwerf op De Glazenmaker. Langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) ontsluit aan de zuidkant op de Glazenmaker en heeft aan de oost-, noorden westkant een verbinding met andere woonwijken. Zie ook figuur 4.2.



Figuur 4.2 Ontsluitingskaart

De verandering in verkeersbewegingen door de nieuwe ontwikkelingen is berekend met behulp van CROW-publicatie 381 “Toekomstbestendig parkeren” (2018). Als uitgangspunt is aangehouden dat Zaanstad wordt gecategoriseerd als “Sterk Stedelijk” en de ontwikkellocatie is gelegen in “rest bebouwde kom”. Op basis hiervan is berekend dat de ontwikkeling maximaal 307 voertuigbewegingen per werkdag genereert. De voertuigbewegingen vinden verspreid over de dag plaats. Voor het drukste uur wordt uitgegaan van 10% van de etmaal bewegingen, dit komt voor de ontwikkeling neer op circa 31 voertuigen in het drukste uur. Deze grootte van intensiteiten ten opzichte van de huidige functies leidt niet tot knelpunten in de doorstroming. Dit houdt in dat alle voertuigbewegingen uitgevoerd kunnen worden op één ontsluiting.

De Molenwerf is gecategoriseerd als een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u. Een erftoegangsweg heeft als functie om de erven te ontsluiten en het gemotoriseerde verkeer te geleiden naar het hoger liggend wegennet. Vaak geldt een erftoegangsweg als verblijfsgebied en is er sprake van menging van verkeersstromen. De Molenwerf is de enige toegangsweg voor motorvoertuigen van het gebied. Doordat dit de enige ontsluiting is voor gemotoriseerd verkeer is sluipverkeer niet aan de orde. Voor langzaam verkeer zijn er meerdere ontsluitingen.

Een erftoegangsweg heeft over het algemeen een wegcapaciteit van 0 tot 5.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De ontwikkeling genereert 307 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Met deze toename zijn er geen knelpunten te verwachten op de Molenwerf met betrekking tot doorstroming voor gemotoriseerd verkeer.

De aansluiting van de ontwikkellocatie op De Glazenmaker kan worden uitgevoerd als een uitrit constructie. De Molenwerf is een erftoegangsweg en De Glazenmaker een gebiedsontsluitingsweg. Dat betekent dat De Glazenmaker een voorrangsweg is en de Molenwerf voorrang moet verlenen. In de huidige situatie is deze scenario van toepassing en hoeft dit niet worden aangepast.

De Glazenmaker is gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/u. een gebiedsontsluitingsweg heeft als functie om het verkeer van en naar gebied te geleiden naar het bovenliggende wegennet. De verkeersstromen op gebiedsontsluitingswegen worden vaak gescheiden waarbij fietsers een eigen infrastructuur hebben. De Glazenmaker en De Wildeman functioneren als een ring in Westerkoog. Aan de noordzijde is deze verbonden met de N515 en de S153. Aan de zuidzijde is deze verbonden met de Houtveldweg.

Een gebiedsontsluitingsweg heeft een capaciteit van circa 5.000 tot 15.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In de huidige situatie heeft De Glazenmaker een intensiteit van 6.754 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De toekomstige ontwikkeling genereert een toename 307 motorvoertuigbewegingen per werkdag. Door de overcapaciteit worden er geen knelpunten verwacht op deze weg.

Vanuit het oogpunt van veiligheid is het belangrijk dat een gebied bereikbaar is in geval van calamiteiten. Dit houdt in dat bewoners een vluchtroute wordt geboden en dat hulpdiensten de locatie kunnen bereiken. In het geval dat de toegangsweg tot het gebied gestremd is door een calamiteit wordt de hulpdienst een toevoer ontnomen en hebben bewoners geen vluchtroute. Voor de hulpdiensten zijn er drie verschillende route opties mogelijk. Dat komt doordat twee fietsverbindingen, de noordelijke en de zuidelijke, toegankelijk zijn voor hulpdiensten.

Parkeren

Volgens de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen als Centrumgebied Westerkoog rekening gehouden met voldoende ruimte voor het parkeren. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld (zie Bijlage 16 Parkeerbalans).

Op basis van het huidige parkeerbeleid, het te realiseren programma en de parkeervraag van deelplan 1 en 3 is een parkeerbalans opgesteld. Het te realiseren programma vraagt aan de ene kant parkeerplaatsen voor de bewoners en personeel zelf, en aan de andere kant voor de bezoekers van de woningen en de commerciële ruimtes.

In de parkeerbalans is conform de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 uitgegaan van de parkeernormen voor de categorie: matig stedelijk C. Uit parkeerdrukmetingen blijkt dat vanwege de omgeving van het plangebied de koopavond het maatgevende moment voor het beoogde plan is.

- Bij 117 woningen in de deelplannen 1 en 3 dient rekening te worden gehouden met in totaal 153,4 parkeerplaatsen, waarvan 105,4 parkeerplaatsen voor deelplan 1 en 48 parkeerplaatsen voor deelplan 3).
- Voor de overige functies in deelplannen 1 en 3 dient volgens de parkeerbalans rekening te worden gehouden met 8,5 parkeerplaatsen, waarvan 6,4 parkeerplaatsen voor de plintfuncties in deelplan 1 en 2,1 parkeerplaatsen voor de plintfunctie in deelplan 3). Daarbij dient te worden opgemerkt dat in de parkeerbalans is uitgegaan van 245 m² sociaal wijkteam en 135 m² sportschool. Ter voorkoming van toekomstige leegstand is er in het bestemmingsplan voor deelplan 1 rekening gehouden met meer ruimte aan plintfuncties dan waar in de parkeerbalans van uit is gegaan. Verderop in deze paragraaf wordt daar nader op ingegaan. Daaruit blijkt dat de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies ook passen in de maximaal mogelijke parkeerbehoefte.
- Uitgaande van het programma in de parkeerbalans is de parkeervraag voor de nieuwe functies in de deelplannen 1 en 3 in beginsel 161,9 parkeerplaatsen.
- Omdat niet iedereen tegelijk parkeert kan rekening worden gehouden met aanwezigheidspercentages als bedoeld in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Indien ook rekening wordt gehouden met de parkeervraag van het winkelcentrum en overige functies dan zijn tijdens het meest maatgevende moment (koopavond) 220,7 parkeerplaatsen nodig (afgerond 221 parkeerplaatsen). Omdat er 55 parkeerplekken in twee parkeerhoven (op eigen terrein) worden gerealiseerd bedraagt de parkeerbehoefte in de openbare ruimte op het meest maatgevende moment 165,7 parkeerplaatsen voor de deelplannen 1 en 3.

Het totaal aantal van 221 parkeerplaatsen is passend gemaakt binnen het openbaar inrichtingsplan voor het gehele centrumgebied, waarvan 55 parkeerplekken op eigen terrein en 166 in de openbare ruimte. Zoals hiervoor ook is aangegeven is ter voorkoming van

toekomstige leegstand rekening gehouden met een flexibelere invulling van de plintfuncties in het bestemmingsplan voor deelplan 1. Het gaat daarbij om meer functies dan alleen een sociaal wijkteam van 245 m² en een sportschool van 135 m². De functies mogen echter niet leiden tot een theoretisch hogere parkeervraag dan waar nu van uit is gegaan. De 221 parkeerplaatsen die passend zijn gemaakt in het openbaar inrichtingsplan zijn namelijk kaderstellend aangezien er op dit moment geen ruimte is om meer parkeerplaatsen te realiseren. In het bestemmingsplan zijn daarom beperkingen opgelegd aan de functiemix. Naast het sociaal wijkteam van 245 m² en een sportschool van 135 m² is ook rekening gehouden met een (gedeeltelijke) alternatieve invulling van de plint met bedrijven, kantoren en (andere) maatschappelijke voorzieningen sportvoorzieningen. Een apotheek, huisartsenpraktijk en avondonderwijs zijn daarbij op voorhand uitgesloten terwijl bedrijven, kantoren en overige maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen zijn begrensd. De plint van blok E in het bestemmingsplan van deelplan 1 kan worden ingevuld volgens één van de volgende scenario's:

1. sportvoorzieningen met een oppervlakte dat gezamenlijk niet meer dan 135 m² bedraagt en/of een sociaal wijkteam; of
2. maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde een sociaal wijkteam), kantoren en/of arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven met een oppervlakte dat gezamenlijk niet meer dan 180 m² bedraagt en/of een sociaal wijkteam; of
3. een sociaal wijkteam, arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven, een crèche/peuterspeelzaal/ kinderdagverblijf/ buitenschoolse opvang en/of een bibliotheek.

Scenario 1 is het scenario dat ook al is doorgerekend in de parkeerbalans en hiervoor al toegelicht. Voor de scenario's 2 en 3 is het relevant om eerst nader in te gaan op de relevante maatgevende momenten:

- Om tijdens het algehele maatgevende moment (koopavond) te voorkomen dat het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte hoger dan 166 parkeerplaatsen (+55 = 221) wordt mag het aantal parkeerplaatsen voor niet-woonfuncties tijdens koopavond niet meer dan 8,3 parkeerplaatsen bedragen.
- Volgens de parkeerbalans is het daarop eerst volgende maatgevende moment de werkdag overdag. Op dat moment mag het aantal parkeerplaatsen voor niet-woonfuncties niet meer dan 4,8 parkeerplaatsen bedragen om te voorkomen dat het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte meer dan 166 parkeerplaatsen (+55 = 221) wordt.
- Voor niet-woonfuncties is zowel de werkdag overdag als de koopavond relevant om te beschouwen.

Voor beide scenario's wordt nagegaan wat de parkeerbehoefte is, uitgaande van de parkeernormen en aanwezigheidspercentages als bedoeld in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016.

- Scenario 2: van de functies maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde een sociaal wijkteam), kantoren met baliefunctie en/of arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven heeft maatschappelijke voorzieningen de hoogste parkeernorm, namelijk 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor medische en maatschappelijke diensten. Bij 180 m² komt dat neer op een parkeerbehoefte van 4,5 parkeerplaatsen werkdag overdag (100%) en 0,7 parkeerplaats tijdens koopavond (15%). Samen met de parkeerbehoefte van een sociaal wijkteam (0,1 parkeerplaats werkdag overdag en 0,7 parkeerplaats koopavond) en een buurtcentrum (0,2 parkeerplaats werkdag overdag en 2,1 parkeerplaats koopavond) komt dat uit op 4,8 parkeerplaatsen werkdag overdag en 3,5 parkeerplaatsen koopavond. Er wordt daarmee voldaan aan de beschikbare ruimte in de openbare ruimte tijdens de relevante maatgevende momenten.
- Scenario 3: van de functies arbeidsextensieve/ bezoekersextensieve bedrijven, een crèche/ peuterspeelzaal/ kinderdagverblijf/ buitenschoolse opvang en/of een bibliotheek heeft een crèche/ peuterspeelzaal/ kinderdagverblijf/ buitenschoolse opvang de hoogste parkeernorm, namelijk 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij 380

m² komt dat neer op een parkeerbehoefte van 4,9 parkeerplaatsen werkdag overdag (100%) en 0,5 parkeerplaats tijdens koopavond (10%). Samen met de parkeerbehoefte van een buurtcentrum (0,2 parkeerplaats werkdag overdag en 2,1 parkeerplaats koopavond) komt dat uit op 5 parkeerplaatsen werkdag overdag en 2,6 parkeerplaatsen koopavond. Er wordt daarmee voldaan aan de beschikbare ruimte in de openbare ruimte tijdens de relevante maatgevende momenten.

Uit het voorgaande blijkt dat er voor het programma dat in beide bestemmingsplannen mogelijk wordt gemaakt voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Bovendien is in de algemene bouwregels een dynamische verwijzing naar het Zaans parkeerbeleid opgenomen zodat gewaarborgd is dat er voldoende parkeerplaatsen voor auto's worden gerealiseerd. Parkeeroverlast in de omgeving is daarom niet voorzien.

Conclusie

De ontwikkeling genereert maximaal 307 motorvoertuigen per werkdag, dit op basis van de maximale kencijfers. De ruime capaciteit van de omliggende wegen leidt ertoe dat er geen knelpunten te verwachten zijn op het gebied van verkeersdoorstroming. Langzaam verkeer kan via de noord- en zuidkant van de ontwikkeling worden afgewikkeld. De ontsluiting op De Glazenmaker leidt niet tot knelpunten in de verkeersdoorstroming. De aansluiting van de ontwikkellocatie op De Glazenmaker voldoet in huidige inrichting aan de CROW-richtlijnen. Deze hoeft in de toekomstige situatie niet te worden aangepast.

Vanuit het oogpunt van veiligheid is het belangrijk dat een gebied goed bereikbaar is in geval van calamiteiten. Dit houdt in dat bewoners een vluchtroute wordt geboden en dat hulpdiensten de locatie kunnen bereiken. De ontwikkeling beschikt over drie verbindingen waar hulpdiensten gebruik van kunnen maken.

Er zijn bij uitvoering van het bestemmingsplan voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Parkeeroverlast in de omgeving is niet voorzien.

4.7 Water

Wettelijk kader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het uitvoeren van een watertoets juridisch verplicht bij bestemmingsplannen. Het resultaat van een watertoets wordt vastgelegd in een zogenaamde waterparagraaf welke opgenomen wordt in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan.

Beleidskader

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier Waterplan 2022 – 2027

In het Waterprogramma van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier wordt het beleid toegelicht en de daarbij behorende maatregelen en programma's. Het waterprogramma is opgedeeld in 7 effecten: waterveiligheid, voldoende water, gezond water, schoon water, veilige vaarwegen, crisisbeheersing en bestuur en organisatie. Daarnaast worden nog 5 (maatschappelijke) thema's uiteengezet; ruimtelijke adaptatie, omgevingswet, duurzaamheid, biodiversiteit en datagestuurde werken.

Keur en algemene regels

In de Keur staan de regels die het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. In de legger is vastgelegd waar de geboden en verboden uit de Keur van toepassing zijn.

Beleid omtrent nieuw verhard oppervlak

Zoals beschreven in de Keur in artikel 3.3 Verbod versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak, is het verboden om zonder watervergunning van het bestuur neerslag versneld tot afvoer te laten komen door toe doen van nieuw verhard oppervlak. Hiervoor geldt een

vrijstelling op grond van artikel 3.9 eerste lid, wanneer:

1. De bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² bedraagt en;
2. De aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. Het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken.

Beleid omtrent water afvoeren naar oppervlaktewater

In artikel 3.4 van de Keur is opgenomen dat het verboden is zonder watervergunning van het bestuur water te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktewaterlichamen. Onder water brengen in oppervlaktewaterlichamen wordt verstaan het afvoeren van water naar en het lozen op oppervlaktewaterlichamen.

Gemeente Zaanstad

In het Groen- en waterplan heeft de gemeente ten aanzien van water onder meer de onderstaande beleidspunten opgenomen:

- Regenwater zoveel mogelijk laten afstromen naar oppervlaktewater en/of groenstroken, bij ontwikkelingen een gotenplan opstellen.
- Bij nieuwbouw klimaatadaptieve maatregelen inbedden in het programma van eisen en het ontwerp.
- Stimuleren groene daken en gevels op bedrijfsgebouwen.
- Initiatieven ten behoeve van klimaatadaptatie (zoals groene daken, significante bijdrage aan waterberging en verkoeling) ondersteunen.

Plan

In het kader van dit bestemmingsplan is een watertoets gedaan (zie Bijlage 3 Watertoets). Hieronder is het resultaat hiervan toegelicht.

Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard. Het noordelijk deel is bebouwd en het zuidelijk deel is in gebruik als parkeerplaats.

Aan weerszijden van het plangebied ligt een geschieden rioolstelsel. De hemelwaterafvoer (HWA) riolering voert af op de watergang aan de noordzijde van het plangebied.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie blijft het verhard oppervlak nagenoeg gelijk. Effecten van een versnelde afvoer van het hemelwater zijn niet te verwachten. Het hemelwater wordt via de HWA afgevoerd of rechtstreeks naar het oppervlaktewater.

Door het toevoegen van een extra bouwlaag (ten opzichte van de huidige situatie) zal er een kleine toename zijn in de vuilwaterafvoer. Dit is echter zo beperkt dat dit geen probleem vormt voor de vuilwaterafvoer.

Conclusie

Het onderwerp water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.8 Technische infrastructuur

Kader

Voor een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang om de ligging van kabels en leidingen mee te nemen.

Plan

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een kabel en leiding onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 6 Onderzoek kabels en leidingen). Er liggen rioolleidingen te oosten van het

gebouw. Indien de plannen rekening houden met een bufferzone van 5 meter rondom de leiding, dan kunnen deze zeer waarschijnlijk blijven liggen. Afstemming met de gemeente is hiervoor wel nodig.

Verder zijn er kabels van Ziggo en Liander en een onbekende kabel of leiding van gemeente Zaanstad rondom het plangebied. Door de beperkte omvang kunnen deze kabels en leidingen in het plangebied relatief gemakkelijk verwijderd of omgelegd worden. Er zijn daarnaast enkele huisaansluitingen van KPN, PWN en Liander (lage druk gas). Deze huisaansluitingen kunnen zonder verdere gevolgen verwijderd of benut worden voor de nieuwbouwplannen.

Conclusie

Het onderwerp kabels en leidingen vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.9 Ladder voor duurzame verstedelijking

Kader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. De ladder voor duurzame verstedelijking is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder valt het bestemmingsplan.

Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Plan

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een toets aan de Ladder gedaan (zie Bijlage 10 Ladderonderbouwing). De ontwikkelingen die met dit bestemmingplan mogelijk worden gemaakt betreffen de transformatie van bestaand stedelijk gebied. Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave in de regio. Omdat er in de gemeente Zaanstad veel verhuizingen van en naar de omliggende gemeenten zijn is het van belang om de vraag naar woningen voor de regio Zaanstreek-Waterland en gemeente Amsterdam aan te houden. Tot 2032 is er vraag naar ongeveer 80.000 extra woningen in het gebied. Voor deze periode zijn er in de huidige situatie voor 58.539 woningen harde bouwplannen. Er blijft dan een behoefte aan 21.461 woningen over in de periode tot 2032. Naast deze kwantitatieve behoefte is ook de kwalitatieve behoefte van belang. Er is vraag naar meer woningen die onder sociale en middeldure huur vallen. Daarnaast is er behoefte aan woningen die toegespitst zijn op senioren en jongeren. De woningen die worden ontwikkeld zijn geschikt voor senioren en

dragen dus ook bij aan het voldoen van de kwalitatieve behoefte.

Conclusie

Het voorliggende plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking omdat de ontwikkeling bijdraagt aan het behalen zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbouwopgave in de regio. Bij de ontwikkeling is er daarnaast sprake van transformatie van bestaand stedelijk gebied. Er is op dit punt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.10 Afweging naar aanleiding van het milieueffect

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie of een bestemmingsplan. Het centrale onderdeel van een m.e.r. is het milieueffectrapport (MER) waarin de milieueffecten voor een tal van aspecten voor een of meerdere alternatieven geanalyseerd en beoordeeld worden ten opzichte van de referentiesituatie. Deze m.e.r.-procedure is van toepassing bij activiteiten waarvan reeds vast staat dat er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Deze activiteiten met bijbehorende drempelwaarden staan weergegeven in onderdeel C van het Besluit m.e.r. (ook geldt dit voor activiteiten uit onderdeel D waar een plan, bijvoorbeeld een structuurvisie, voor nodig is). Naast het direct uit moeten voeren van een m.e.r. zijn in het Besluit m.e.r. ook activiteiten, met bijbehorende drempelwaarden, aangegeven waarvoor eerst beoordeeld moet worden of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen (m.e.r.-beoordeling). Deze activiteiten met bijbehorende drempelwaarden staan benoemd in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten dient een zogenaamde m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Daarnaast is het verplicht om aandacht aan m.e.r. te besteden voor activiteiten die in onderdeel D genoemd staan, maar waar de drempelwaarden niet gehaald wordt (deze drempelwaarden zijn aantallen, oppervlaktes of grootte bijvoorbeeld 100 hectare, 110 stuks, etc.). Voor dergelijke activiteiten dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Hierbij wordt, net als bij de m.e.r.-beoordeling getoetst of er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen op kunnen treden. Het verschil met de 'gewone' m.e.r.-beoordeling is dat bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling niet alle procedurele vereisten van toepassing zijn (vandaar de term vormvrij). De initiatiefnemer dient bijvoorbeeld wel een melding te doen van zijn voornemen en het bevoegd gezag dient hierover binnen zes weken een besluit te nemen en de initiatiefnemer hiervan op de hoogte te stellen. Qua inhoud gelden wel strikte vereisten vanuit de Europese richtlijn m.e.r..

In het kader van het bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling gedaan (zie Bijlage 2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling). De voorgenomen ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt valt onder categorie D.11.2: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Deze ontwikkeling is daarom getoetst middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn door het plan en er geen m.e.r. noodzakelijk is.

4.11 Duurzaamheid

Kader

Gemeente Zaanstad wil een duurzame stad worden die klaar is voor de toekomst. Hierom heeft de gemeente in het Zaans Klimaatakkoord het doel gesteld om uiterlijk in 2040 klimaatneutraal te zijn. In 2050 wil de gemeente daarnaast circulair en aangepast aan een

veranderend klimaat zijn.

Plan

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met duurzaamheid. Op het dak van de bebouwing is ruimte voor zonnepanelen. Hiermee wordt groene energie geproduceerd en de zonnepanelen dragen bij aan het behalen van de BENG-normen. In de Regionale Energie Strategie (RES) wordt gesproken van grootschalige energie opwekking wanneer er meer dan 60 zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Binnen de ontwikkeling kan dit aantal ruim gerealiseerd worden. Bij de uitwerking van het project zal er daarnaast worden onderzocht of een combinatie van zonnepanelen met een groendak haalbaar is. Aanvullend hierop heeft Parteon het voornemen om de sloopwerkzaamheden zo circulair mogelijk uit te voeren.

Voor haar nieuwbouwprojecten heeft Parteon grote ambities op het gebied van modulair, circulair en zo mogelijk industrieel bouwen. Vanuit duurzaamheid is circulariteit een belangrijk criterium bij de selectie van de bouwer en bouwmethodiek. Dit blijft niet beperkt tot bewuste keuzes van materiaalgebruik. Demontabel bouwen is ook één van de kernwaarden om circulaire woningen te realiseren. Het beoogde bouwsysteem draagt zorg voor een gebouw waar de grondstoffen weer uit te winnen zijn of hergebruikt kunnen worden. Zo blijft de nieuwbouw waardevol voor de toekomst. Door zoveel mogelijk modulair te bouwen wordt de omgeving zo min en zo kort mogelijk belast met de bouwactiviteiten.

Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.12 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het relevante beleidskader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het beleid voor bovengrondse transportmodaliteiten staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar-contour (die als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden of aanwezig zijn.

Groepsrisico (GR)

Het GR is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers met een bepaalde omvang valt. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens. Dit is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met een gevaarlijke stof.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, Bevb en Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Bij deze verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft

het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Plan

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek naar externe veiligheid gedaan (zie Bijlage 4 Onderzoek externe veiligheid). Nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen (Bevi) aanwezig. Op meer dan 500 meter bevindt zich een LPG-tankstation. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten de PR 10-6/jaar-contour. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Nabij het plangebied is wel een transportroute voor gevaarlijke stoffen aanwezig: de Rijksweg A8. De A8 ligt op circa 800 meter afstand van het plangebied. Het invloedsgebied van de Rijksweg bedraagt 880 meter (stofcategorie LT2). Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van deze Rijksweg. Daarom is beperkte verantwoording van het groepsrisico conform het Bevt ten aanzien van de Rijksweg A8 verplicht. Het groepsrisico van de A8 hoeft vanwege de ligging ten opzichte van het plangebied (>200 meter afstand) niet te worden bepaald.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een transportroute gevaarlijke stoffen. Bij deze risicobron kan een plasbrand, een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) of een toxisch scenario optreden. De gevolgen van deze scenario's zijn verschillend. Gezien de afstand van het plangebied tot de risicobron is enkel het toxisch scenario relevant.

Een toxisch scenario ontstaat wanneer een tankwagen lek raakt en toxische stoffen ontsnappen. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving uit kan waaien. Bij een deel van de aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang. In geval van een calamiteit met toxische stoffen op de weg is het van belang dat de bebouwing bescherming biedt. Van belang daarbij is dat - in dat geval - de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn. Onder de Omgevingswet dient een mechanisch ventilatiesysteem standaard te beschikken over een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld (artikel 4.124 Besluit bouwwerken leefomgeving).

Op de website van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland staan onder 'Wat te doen: Gevaarlijke stoffen' (link) instructies wat iemand kan doen tijdens een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het is mogelijk om deze instructies te verwerken in een calamiteitenplan en/ of actief te verstrekken aan huidige en toekomstige gebruikers van het plangebied en hierover (bijvoorbeeld met de Veiligheidsregio) een bijeenkomst te organiseren. De initiatiefnemer dient dit te regelen. Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/ of vluchten) is afhankelijk van het scenario.

Gerichte risicocommunicatie met aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke wijze hieraan invulling kan worden gegeven. Bij de herontwikkeling van het plangebied zijn er voldoende mogelijkheden om externe vluchtwegen in risicoluwe richtingen (primair het zuiden) te realiseren (tevens meest voor de hand liggende vluchtrichting). Via de naastgelegen de Glazenmaker is het mogelijk in meerdere richtingen de vluchten.

Binnen het plangebied worden geen specifieke functies mogelijk gemaakt die de aanwezigheid van groepen beperkt zelfredzame personen faciliteren. Bij het relevante scenario (toxisch) zijn voldoende mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen). Ten aanzien van de bestrijdbaarheid moet in het kader van de ruimtelijke procedure advies ingewonnen worden bij de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland. Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/ op te nemen met water.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.13 Geluid

Kader

Volgens artikel 74 lid 1 van de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidzone, tenzij de weg in een woonerf ligt of voor die weg een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Een geluidzone is het gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen - bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een afwijking van een bestemmingsplan en bij de aanleg of reconstructie van wegen - moet worden nagegaan of de geluidsituatie bij woningen of andere geluidgevoelige functies in overeenstemming is met de geluidvoorschriften uit de Wgh. Conform het beleid van de gemeente Zaanstad dienen ook 30 km/uur wegen te worden meegenomen in de beoordeling. Indien blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, stelt de gemeente dezelfde voorwaarden als die voor een weg met een zone.

Plan

In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek gedaan (zie Bijlage 5 Akoestisch onderzoek). De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Wegverkeer

Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de wegen De Glazenmaker, De Wildeman, en De Binding. De Molenwerf is geen gezoneerde weg maar wordt conform het gemeente beleid toch meegenomen in de berekeningen.

De geluidsberekeningen tonen aan dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op De Glazenmaker, De Wildeman, en De Binding de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt.

De belasting door verkeer op de Molenwerf voldoet echter niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Conform het beleid van de gemeente moet iedere woning waar deze overschrijding plaatsvindt minimaal één geluidluwe gevel hebben. In het geval van appartementen met maar één gevel, dient deze gevel te worden uitgevoerd met geluidluwe te openen delen. Dit geldt alleen voor de te openen delen grenzend aan een

geluidgevoelige ruimte. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de appartementen worden deze maatregelen als voorwaarde opgenomen.

De cumulatieve geluidbelasting (alle geluidbronnen bij elkaar opgeteld) bedraagt ten hoogste 60 dB. Voor de cumulatieve geluidbelasting zijn geen wettelijke grenswaarden vastgelegd. Ingevolge artikel 110a lid 6 Wgh dient het bevoegd gezag te beoordelen of deze cumulatie leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting.

Geluidbelasting van andere geluidbronnen in het kader van de Wgh is niet van toepassing. Er is tevens met dit bestemmingsplan geen significante toename van geluid op de omgeving voorzien.

Speelveld

Ten noorden van het plangebied is een speelveld voorzien. Spelende kinderen kunnen geluid produceren. Het effect daarvan is berekend op de gevel van de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting, op de noordgevel van het plan, in de dagperiode ten hoogste 46 dB(A) bedraagt en in de avondperiode 50 dB(A).

Op basis van stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', wordt met betrekking tot het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in eerste instantie getoetst aan 50 dB(A) in de dagperiode en 45 dB(A) in de avondperiode in gemengd gebied. Deze norm wordt in de avondperiode overschreden vanwege het stemgeluid van spelende kinderen.

Aangezien de richtwaarde van stap 2 niet toereikend is, is inpassing mogelijk bij een geluidbelasting ($L_{Ar,LT}$) op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen van maximaal 50 dB(A) in de avondperiode (Stap 3). Het bevoegd gezag dient te motiveren waarom het deze belasting in de concrete situatie mogelijk acht.

Aangezien de minimale geluidweringseis vanuit het Bouwbesluit 20 dB is, betekent dit dat het binnenniveau in de appartementen ten hoogste 30 dB(A) in de avondperiode bedraagt. Hiermee voldoet het binnenniveau aan de gangbare normen zoals uit het Activiteitenbesluit. Om deze reden kan het bevoegd gezag een geluidbelasting van 50 dB(A) toestaan, waarmee woningen inpasbaar blijken binnen het plangebied.

Op basis van de rekenresultaten blijkt dat het maximale geluidniveau (L_{Amax}) op de noordgevel van het plan in de dag- en avondperiode ten hoogste 59 dB(A) bedraagt.

Op basis van stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', wordt met betrekking tot het maximale geluidniveau in eerste instantie getoetst aan 70 dB(A) in de dagperiode en 65 dB(A) in de avondperiode in gemengd gebied. Aan deze richtwaarde wordt voldaan. Dat wil zeggen dat op gebied van het maximale geluidniveau een aanvaardbaar geluidniveau heerst op het plangebied, vanwege het speelveld.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

4.14 Luchtkwaliteit

Kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen;

- het project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging conform het Besluit NIBM en Regeling NIBM. Een project is in twee gevallen 'niet in betekenende mate':
 1. het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
 2. het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

Plan

In het kader van dit bestemmingsplan is een luchtkwaliteitsonderzoek gedaan (zie Bijlage 8 Onderzoek luchtkwaliteit). Het voorgenomen plan voorziet in de ontwikkeling van minder dan 1.500 woningen. De omvang van dit plan past binnen een in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen aangegeven categorie van gevallen die standaard niet in betekenende mate bijdragen. Onderstaande berekening toont aan dat het bouwplan en de bijbehorende maximale verkeersgeneratie (maximale verkeersgeneratie, 307 mvt/ werkdag), zoals berekend in de verkeersanalyse, niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		307
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) monitoringstool blijkt dat de huidige maximale concentraties onder de grenswaarden voor de luchtverontreinigende stoffen liggen welke zijn opgenomen in deze tool. Voor NO₂ betreft dit maximaal 35,0 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³). Voor PM₁₀ betreft dit maximaal 35 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} betreft dit maximaal 20 µg/m³ (grenswaarde 25 µg/m³).

Conclusie

Zowel de huidige luchtkwaliteit als het effect van het wijzigen van het bestemmingsplan daarop vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.15 Geur

In deze paragraaf is bekeken in hoeverre er - met het oog op mogelijke geurhinder - sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- Zijn er geurgevoelige objecten voorzien?
- Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?
- Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van het plangebied?
- Is deze geurbelasting aanvaardbaar?
- Als we alles in ogenschouw nemen is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar

woon- en leefklimaat?

Zaansgeurbeleid

Geur is in de gemeente Zaanstad een belangrijk onderwerp, wat de reden is dat het Zaans geurbeleid is vastgesteld door de gemeenteraad (14 juli 2016). Voor een aantal bedrijven in de omgeving van het plangebied is de provincie Noord Holland bevoegd gezag. Voor de toetsing of er in het plangebied sprake is van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het Zaans geurbeleid van toepassing. Hiervoor is het niet van belang of een bedrijf onder provinciaal of gemeentelijk gezag valt.

Het Zaans geurbeleid gaat uit van een streefkwaliteit. Uitgangspunt voor deze streefkwaliteit is een situatie waarin er geen ernstige geurhinder meer is en waarin het aantal geurgehinderden 12% of minder is. Het Zaans geurbeleid heeft als doel het op termijn behalen van de streefkwaliteit.

De geurbelasting wordt uitgedrukt in een zogenaamde 'hedonische waarde' (afgekort als H). Deze waarde duidt de (on-)aangenaamheid van geur uit. De mate van geurhinder is afhankelijk van de onaangenaamheid van een geur (hedonische waarde) maar ook van de geur concentratie (het aantal odour-units/m³). De geurbelasting geldt voor continue en discontinue bronnen voor alle typen geurgevoelige objecten. In het Zaans geurbeleid wordt gebruik gemaakt van 2 onderscheidende hedonische waarden:

- Licht onaangename geur: H=-1
- Onaangename geur: H=-2

De concentratie waarin een geur onaangenaam wordt verschilt per soort geur: voor de meeste mensen is chocolade (cacao) een lekkere geur, wanneer deze té overheersend wordt - zoals in sommige delen van Zaanstad regelmatig het geval is - is het echter niet meer prettig. Deze geurconcentratie wordt in odourunits per m³ uitgedrukt (OUE/m³). Elke geur wordt in verschillende concentraties waargenomen, waarbij de concentratie in de lucht en de onaangenaamheid ook verschilt. Dit is de reden dat er volgens het Zaans geurbeleid per bedrijf, aan de hand van de overheersende geuruitstoot, bepaald is welke geurconcentratie bij welke hedonische waarde (geurbelasting) hoort. Zo kan elke geur(concentratie) 'teruggerekend' worden naar de geurbelasting die daarbij hoort.

Volgens het geurbeleid verschillen objecten in gevoeligheid voor geur het onderscheid is als volgt: standaard gevoelige objecten, minder geurgevoelige objecten en minst geurgevoelige objecten. Voor de standaard gevoelige objecten, zoals woningen, geeft de concentratie horend bij H=-1 van continue bronnen de streefkwaliteit weer. Is een object minder geurgevoelig, dan is de toegestane geurconcentratie hoger. Het Zaans geurbeleid maakt onderscheidt in:

1. Standaard geurgevoelige objecten, zoals woningen;
2. Minder geurgevoelige objecten, zoals horeca en maatschappelijke functies;
3. Minst geurgevoelige objecten, zoals bedrijven.

Op grond van het geurbeleid geldt dat bij standaard en minder geurgevoelige objecten de H=-2 contour niet mag worden overschreden. Er mag dus geen sprake zijn van ernstige geurhinder.

Het beleid is te vinden op de website van de gemeente Zaanstad www.zaanstad.nl

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt en zijn dat geurgevoelige objecten?

De ontwikkeling betreft omzetten realisatie van woningen en realisatie van maatschappelijke functie aan de Molenwerf te Koog aan de Zaan. De woningen worden beschouwd als geurgevoelige objecten. De maatschappelijke functies worden beschouwd als minder geurgevoelige objecten. Nu er sprake is van geurgevoelige en minder geurgevoelige objecten, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is.

2. Zijn er bedrijven die geurhinder veroorzaken in of nabij deze ontwikkeling?

Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvorschriften, geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling.

De resultaten van deze inventarisatie zijn opgenomen in onderstaande tabel en worden hierna toegelicht.

Tabel: mogelijk geurrelevante bedrijven.

Bedrijf	SBI code (2008)	Locatie	Afstand tot locatie (m)	Richtafstand geur (Gemengd gebied)	Klachten bekend	Geurrapport aanwezig	Relevantie voor de ontwikkeling
Olam bv (ADM Cocoa)	10821.1 Verwerking cacao bonen: p.o. > 2.000 m ²	Stationstraat 78 Koog a.d. Zaan	1.5 km	300 meter	Ja	Ja	Nee
Tate & Lyle	1562-2 Zetmeelfabrieken: p.c. >= 10 t/u	Lagedijk 5 Koog a.d. Zaan	1.3 km	200 meter	Ja	Ja	Nee
Cargill bv Aurora	10821-1 verwerking cacao bonen: p.o. > 2.000 m ²	Kalf 17	1.4 km	300 meter	Ja	Ja	Nee
Cargill de Jonker	10821.2 Verwerking cacao bonen met p.o. < 2.000 m ²	Oostzijde 321 Zaandam	1 km	100 meter	Ja	Ja	Nee
Duyvis	101, 102.8 Vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	Diederik Sonoyweg 17 Zaandam	1.6 km	100 meter	Ja	Ja	Nee

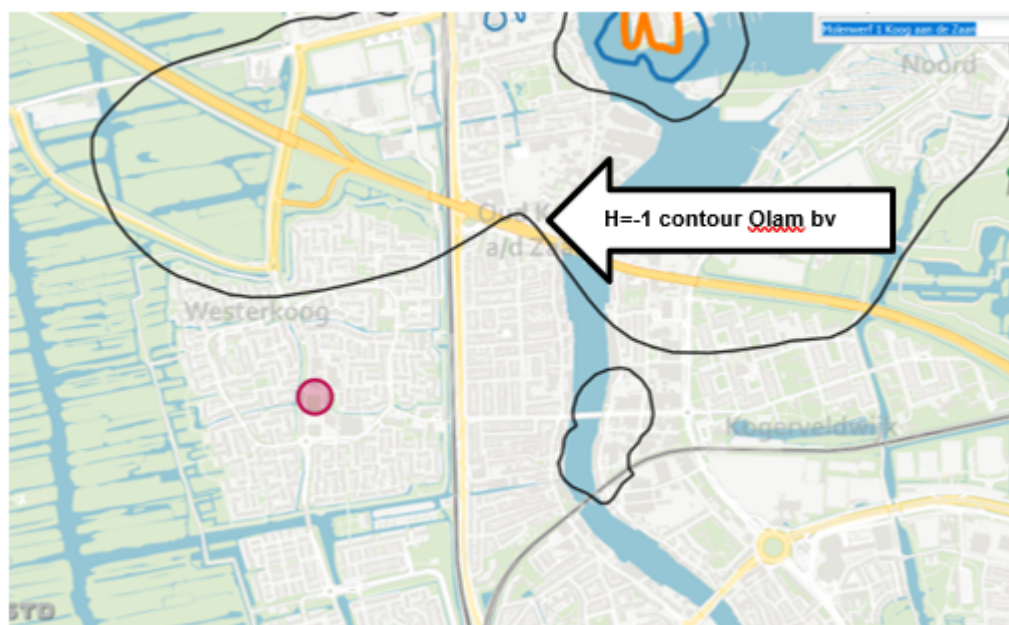
Olam bv (voorheen ADM Cacao)

Op circa 1.5 kilo meter afstand van de planlocatie bevindt zich het bedrijf Olam bv Koog aan de Zaan. De richtafstand voor geur van het bedrijf is 300 meter tot een gemengd woonomgeving. De plan locatie ligt dus op voldoende afstand van het bedrijf (zie figuur 4.3).

Op 13 juli 1994 is een revisievergunning Wet milieubeheer verleend en op 2 december 1996 een uitbreiding/wijzigingsvergunning. Uit deze vergunningen zijn geen eenduidige vergunde

geurcontouren te herleiden. In opdracht van het bedrijf is een geurrapport opgesteld (25 juli 2012, kenmerk 12-EZGE-0162, SGS). Daarin is de geursituatie opgenomen zoals vergund. In de huidige vergunning zijn geen maatregelen vastgelegd om de geuremissie verder reduceren.

Op 4 juni 2015 is een aanvraag gedaan voor een nieuwe vergunning voor de inrichting. Naar aanleiding van deze vergunningaanvraag is een geurrapport opgesteld door SGS (geurrapport Olam Koog a/d zaan, geursituatie na plaatsing van RTO op de afdeling BMW, SGS, dd.15 september 2016, kenmerk: EZGE-2015-07-0014R3). De aanvraag met geurrapportage is door het bevoegd gezag geaccepteerd en in behandeling genomen. In het rapport is de situatie na het treffen maatregelen aangegeven. Deze maatregelen zijn op dit moment feitelijk al geïmplementeerd en worden met de beschikking vastgelegd. Het betreft een thermische naverbrander om de afgassen van het malen/prepareren van de cacaobonen van de westelijke fabriek (BMW) te reinigen. In de volgende figuur wordt de situatie weergegeven na installatie van de thermische naverbrander om de afgassen van het malen/prepareren van de cacaobonen van de westelijke fabriek (BMW).



Figuur 4.3: contouren na implementatie van de RTO op de westelijke fabriek (SGS d.d. 15 september 2015, kenmerk EZGE-2015-07-07-0014R3)

Geurconcentraties bij hedonische waarden

Voor cacaokeur gelden de volgende waarden (zie tabel 5.1 uit het eindrapport Evaluatie Bijzondere regeling cacao industrie, deelrapport 2, dosis-effectrelatie van cacaokeur van SGS van 9 april 2010).

- H=-1 bij 4 ou/m³
- H=-2 bij 15 ou/m³

In bovenstaande figuur is de bepalende geurcontour van de hedonische waarde H=-1 bij 98 percentiel weergegeven. De hedonische waarde geeft de onaangenaamheid van de geur aan. De H=-1 is de waarde waarbij de geur licht onaangenaam is. De streefkwaliiteit voor geurgevoelige functies, zoals woningen is H=-1.

Uit deze contour blijkt dat de planlocatielocatie buiten de H= -1 contour (4 OUE/m³) van Olam bv valt. Op de planlocatie wordt voldaan aan de streefkwaliiteit. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Geur is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Tate & Lyle Nederland

Op circa 1.3 kilo meter afstand van de planlocatie bevindt zich het bedrijf Tate & Lyle Nederland bv aan de Lagendijk 5 te Koog aan de Zaan. Het betreft een zetmeelfabriek met een sbi-code 1062-2. De richtafstand voor het aspect geur bedraagt 200 meter. Voor wat betreft de planlocatie aan de Molenwerf wordt voldaan aan de richtafstand. Voor het bedrijf is in 2012 een nieuwe omgevingsvergunning door de provincie verleend. In de omgevingsvergunning is tevens een geurcontour opgenomen. Uit de contour blijkt dat de H=-1 geurcontour niet van het bedrijf niet over de planlocatie ligt. De H=-1 is gelijk aan de streefkwaliiteit. Het bedrijf voldoet ter plaatse van de planlocatie aan de streefkwaliiteit voor geur. Geur vanwege dit bedrijf is geen belemmering voor de ontwikkelingen aan de Molenwerf te Koog aan de Zaan.

Cargill bv, productielocatie Aurora

Op circa 1.4 kilo meter afstand van de planlocatie bevindt zich aan de Molenwerf, het bedrijf Cargill bv productielocatie "Aurora". In het bedrijf worden cacaobonen tot halffabricaat cacaomassa verwerkt. Op basis van het VNG-boekje "Bedrijven en milieuzonering" uitgave 2009 heeft een sbi- code 10821-1. De richtafstand ten opzichte van woningen in gemengd gebied, voor het aspect geur is 300 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan De richtafstand ten opzichte van woningen in rustige woon gebied, voor het aspect geur is 500 meter Hieraan wordt ook voldaan. Daarnaast is in juni 2008 voor het bedrijf, vanwege een uitbreiding, een revisie milieuvrgunning verleend.

In 2014 is in opdracht van de gemeente, door het adviesbureau SGS, de geursituatie van de cacaobedrijven in Zaanstad onderzocht. In dit onderzoek is ook de geurimmissie van het bedrijf Cargill bv locatie Aurora in de huidige situatie en de situatie na het treffen van de BBT maatregelen in kaart gebracht. De geurcontouren van het bedrijf zijn weergegeven in het rapport "Geursituatie Cacaobedrijven anno 2014 en na maatregelen, EZGE-2014-0250-HR van december 2016. Uit dit rapport blijkt dat de planlocatie buiten de H=-1 geurcontour van het bedrijf ligt. Dat wil zeggen dat er voor de planlocatie aan de streefkwaliiteit voor geur wordt voldaan. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Geur vanwege dit bedrijf is daarmee geen belemmering voor deze locatie.

Cargill bv, productielocatie De Jonker

Op circa 1 kilo meter afstand van de planlocatie bevindt zich aan de Oostzijde Zaandam het bedrijf Cargill bv productielocatie "De Jonker". In het bedrijf worden cacaobonen tot halffabricaat cacaomassa verwerkt. Het bedrijf heeft voor de productielocatie de Jonker een revisie omgevingsvergunning van d.d. 21 december 2015. Op basis van het VNG-boekje "Bedrijven en milieuzonering" uitgave 2009 heeft een sbi- code 10821-2. De richtafstand voor het aspect geur is 100 meter. Daarmee valt het bedrijf onder categorie 3.2 bedrijven.

De richtafstand ten opzichte van woningen in gemengd gebied, voor het aspect geur is 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan De richtafstand ten opzichte van woningen in rustige woon gebied, voor het aspect geur is 100 meter. Voor de planlocatie wordt hieraan ook voldaan.

Voor het bedrijf is in het kader van de vergunning ook een geuronderzoek uitgevoerd (10-EZGE-00362, 21 september 2012, SGS). Op basis van de geuronderzoek is voor het bedrijf geurcontour vastgesteld. In de onderstaande figuur is de vergunde geur contour van het bedrijf weergegeven.



Figuur 4.4: vergunden geurcontour van het bedrijf Cargil 'de Jonker'(10-EZGE-00362, 21 september 2012, SGS)

Uit deze contour blijkt dat de planlocatielocatie ruim buiten de H= -1 contour (5 OUE/m³) bij 98 percentiel van Cargill bv de Jonker valt. Op de planlocatie wordt voldaan aan de streefkwaliteit. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Geur is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Overige bedrijven

Tevens uit het onderzoek blijkt dat er rondom de planlocatie zich enkele detailhandelsbedrijven en maatschappelijke functies bevinden. Deze bedrijven overschrijden niet de richtafstanden tot de geurgevoelige objecten en er zijn ook geen andere aspecten waaruit blijkt dat de streefkwaliteit als gevolg van deze bedrijven zou kunnen worden overschreden.

Conclusie

Geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de streefkwaliteit voor geur.

4.16 Bodem

Kader

In het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) zijn bodemonsters van de bodem in het plangebied aan de actuele achtergrond-, streef- en interventiewaarden uit de Regeling Bodemkwaliteit en de Circulaire bodemsanering getoetst. Een verhoogd gehalte betreft een waarde die hoger is dan de achtergrond- of streefwaarde, maar lager dan de interventiewaarde. Een gehalte hoger dan, of gelijk aan de interventiewaarde, is sterk verhoogd.

De resultaten van de bodemonsters zijn ook indicatief getoetst aan de samenstellingseisen uit het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) en de beleidsregel PFAS van de gemeente Zaanstad (kenmerk 141583, d.d. 5 juni 2020).

Plan

Antea Group heeft in januari en februari 2022 een verkennend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd (zie Bijlage 7 Bodemrapport). In dit onderzoek is

nagegaan of de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) een belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling. Ten behoeve van het bodemonderzoek zijn in totaal elf boringen geplaatst, tot een diepte van 1,5 à 3,0 m -mv (meter beneden het maaiveld). Omdat het plangebied bijna volledig is bebouwd, zijn de boringen rondom de bebouwing geplaatst.

Uit de profielbeschrijvingen van de verrichte boringen blijkt dat de bodem vanaf het maaiveld en/of de onderzijde van de verharding uit zand bestaat, gevolgd door achtereenvolgens klei en veen (tot de maximaal geboorde diepte van 3,0 m -mv).

In de kleiige ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond. In de zandige bovengrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Indicatief getoetst aan het Bbk voldoet de grond aan de achtergrondwaarde. Ook is de vrijkomende grond op basis van de gemeten gehalten aan PFAS vrij toepasbaar.

Er is daarnaast geen asbesthoudend materiaal aangetroffen.

Het grondwater is aangetroffen op 1,2 à 1,3 m -mv en bevatte in eerste instantie een matig verhoogde concentratie aan barium en een licht verhoogde concentratie aan nikkel. Na een herbemonstering is een licht verhoogde concentratie aan barium gemeten. De resultaten van de herbemonstering worden representatief geacht, omdat er meer tijd tussen de plaatsing van de peilbuis en de bemonstering van het grondwater zit. Daardoor is een eventueel plaatsingseffect uitgesloten. Door het plaatsingseffect kunnen (tijdelijk) hogere gehalten aan bijvoorbeeld zware metalen in het grondwater gemeten worden, dan er daadwerkelijk in zijn opgelost. Er wordt geen (sterke) grondwaterverontreiniging verwacht, aangezien er in de grond geen verhoogde gehalten aan barium gemeten zijn.

Volgens de richtlijnen van de CROW 400 is het niveau basishygiëne van toepassing.

Conclusie

Voor eventuele werkzaamheden op het terrein van het plangebied is geen melding in het kader van de Wbb van toepassing. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.17 Natuur

Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. De Wnb richt zich op de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden.

Plan

Gebiedsbescherming

Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot heeft een toetsing in het kader van de natuurwetgeving uitgevoerd (zie Bijlage 12 Ecologie - quick scan). Daarin is onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met de Wnb. In de toetsing is ingegaan op gebiedsbescherming (en de bescherming van houtopstanden) en soortenbescherming. Daarnaast is er een stikstofonderzoek uitgevoerd voor de realisatiefase (zie Bijlage 17 Stikstofberekening realisatiefase) en de gebruiksfase (zie Bijlage 18 Stikstofberekening gebruiksfase) om mogelijke externe effecten op Natura 2000-gebieden in beeld te brengen.

Het plangebied ligt op circa 600 meter van Natura 2000-gebied en NNN gebied "Polder Westzaan". Vanwege deze afstand en de afscherming en aard van de uit te voeren herontwikkeling worden directe effecten uitgesloten en zijn er als gevolg hiervan geen negatieve effecten op beschermde gebieden zoals Natura 2000-gebieden, het NNN of houtopstanden.

Uit berekeningen met de AERIUS Calculator blijkt dat het gebruik en de realisatie van de woningen niet leidt tot een bijdrage van groter dan 0,00 mol/ha/jaar op nabijgelegen

Natura 2000-gebieden. Hierdoor kunnen significante gevolgen worden uitgesloten en geldt voor dit voornemen geen vergunningsplicht.

Soortbescherming

Uit de toetsing van Van der Goes en Groot blijkt dat het plangebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals in de beoogde herontwikkeling.

Broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk om aan te tonen of er vogels met niet-jaarrond beschermde nesten of algemene broedvogels in het plangebied aanwezig zijn.

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Huisemus en Sperwer), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep, omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken. Uit de inventarisatie is gebleken dat er in het plangebied geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen.

Vleermuizen

In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is er een vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen uitgevoerd.

Op basis van dat onderzoek (zie Bijlage 11 Ecologie - Vleermuizenonderzoek) zijn verblijvende vleermuizen aangetroffen. Het gaat om een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis. Daarnaast zijn er in de vlucht baltsende vleermuizen aangetroffen. Deze vertoonden geen gebouw gebonden activiteit en konden niet aan aanwezige bebouwing worden gekoppeld. Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.

Bij het aantreffen van verblijven van de gewone dwergvleermuis moeten ofwel maatregelen ter bescherming worden genomen of een ontheffing worden aangevraagd. Parteon heeft een ontheffing ontvangen voor

- artikel 3.5, lid 2 van de Wnb, voor zover het betreft het opzettelijk verstoren van exemplaren van de gewone dwergvleermuis;
- artikel 3.5 lid 4 van de Wnb, voor zover het betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van exemplaren van de gewone dwergvleermuis

Deze ontheffing is opgenomen in Bijlage 13.

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Dit houdt in

dat indien mogelijk schadelijke effecten zoveel mogelijk voorkomen dienen te worden. Van der Goes en Groot stelt daarnaast enkele aanbevelingen op in de conclusie van de toetsing. Zo zouden er voorzieningen voor verschillende soorten geplaatst kunnen worden, zoals vleermuiskasten of insectenhôtels en wordt aangeraden om beplanting met inheemse soorten aan te leggen.

Conclusie

Ecologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.18 Klimaatadaptatie

Voor de beoogde ontwikkeling hanteert de gemeente Zaanstad voor het thema klimaat het basisveiligheidsniveau zoals opgesteld vanuit de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het basisveiligheidsniveau bestaat uit uitgangspunten en doelvoorschriften voor nieuwbouw (gebiedsontwikkeling) op de thema's wateroverlast, droogte, hitte, overstromingen en natuurinclusief bouwen. Het beschrijft een totaalpakket aan doelvoorschriften waar nieuwbouw binnen de Metropoolregio Amsterdam en provincie Noord-Holland aan zou moeten voldoen om klimaatbestendig te zijn, schade door het veranderende klimaat te verminderen en leefbaarheid te vergroten.

Om de ontwikkeling aan deze eisen te toetsen is een klimaatstresstest uitgevoerd. De methode en complete resultaten van deze klimaatstresstest zijn te vinden in Bijlage 14 Klimaatstresstest. De belangrijkste bevindingen en aanbevelingen zijn hieronder kort samengevat.

Wateroverlast

In de uitgevoerde watertoets (Bijlage 3) staat dat het hemelwater dat op het plangebied valt afgevoerd wordt via de riolering dat aansluit op het oppervlaktewater ten noorden van het gebied of direct op dit oppervlakte water lozen. Door op deze manier het water in het gebied te verwerken, wordt niet ingestoken op de trits vasthouden – bergen – afvoeren. Volgens de eisen in de MRA dient 70 mm op eigen terrein te worden verwerkt. Dit kan middels het toepassen van waterberging op het dak of waterpasserende verharding. Zonder het opvangen van de eerste 70 mm neerslag wordt niet voldaan aan de eisen van de MRA. De openbare ruimte valt buiten de invloedssferen van Parteon. Hier is de gemeente Zaanstad aan zet voor het verwerken van hemelwater.

Droogte

In het ontwerp van planfase 3 wordt hemelwater direct afgevoerd via de riolering naar het aanwezige oppervlaktewater. Het hemelwater wordt dus niet lokaal verwerkt en kan geen bijdrage leveren aan het bestrijden van droogtestress tijdens droge periodes in de zomer.

De MRA vraagt ook een droogtebestendige inrichting. Om in een droog jaar schade aan groen te voorkomen, moeten planten gekozen worden die ook tegen droogte kunnen en/of kunnen maatregelen getroffen, zoals de inrichting van 'boombunkers'.

De risico's op paalrot door grondwaterdaling binnen dit gebied worden zeer laag ingeschat. Gezien het bouwjaar van de omliggende gebouwen komen houten palen zeer waarschijnlijk niet voor. Het risico hierop vergroot ook niet in het klimaatscenario Hoog in 2050.

Het plangebied wordt niet aangewezen als gevoelig voor bodemdaling. De geschatte bodemdaling is nihil en in en in de nabijheid van het plangebied zijn geen panden of wegen aangemerkt als gevoelig voor bodemdaling.

Hitte

Het plangebied is in de huidige situatie vatbaar voor hittestress. Door de relatief hoge verhardingsgraad in het gebied ligt de gevoelstemperatuur nu al hoog. In 2050 wordt deze gevoelstemperatuur zelfs nog hoger. De enige verkoeling in het plangebied komt van het

water en de enkele bomen die verder nog aanwezig zijn.

Binnen het gebied dat door Parteon wordt ontwikkeld wordt niet voldaan aan de eis dat 30% van de langzaamverkeersroutes in de schaduw liggen. In het volledige plangebied Centrumplan Westerkoog lijkt door de aanplant van de bomen conform het inrichtingsplan voldaan te worden aan de eis van 30% schaduw op langzaamverkeersroutes.

Vitale en kwetsbare functies als beweegbare bruggen zijn niet voorzien in het plangebied.

In het huidige ontwerp zijn maatregelen opgenomen die het binnenklimaat reguleren. Door het uitvoeren van een TOJuli-berekening wordt duidelijk wat de effecten zijn van de koeling op het binnenklimaat. Het wordt aanbevolen om een vergelijkbare berekening uit te voeren.

Overstromingen

De kans dat het gebied overstroomt bij een dijkdoorbraak ligt tussen 1/3.000 en 1/30.000 jaar. De maximale waterdiepte ligt grotendeels onder 0,5 meter. De MRA schrijft voor dit gebied dan ook voor om in te zetten op schade voorkomen en schadebeperking. Dit betekent dat in het geval een overstroming er geen schade mag ontstaan aan gebouwen en elektrische installaties. Maatregelen die schade voorkomen zijn bijvoorbeeld het verhogen van drempels of elektrische installaties hoger aanleggen.

Aanbevelingen

Het plangebied waarin de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt, wordt niet slechter ten opzichte van de huidige situatie, waar ook het grootste gedeelte verhard is. Desondanks biedt deze herontwikkeling wel mogelijkheden tot het verder verbeteren van de leefomgeving. Voor de verdere uitwerking van de klimaat adaptieve inrichting van het ontwikkelgebied van Parteon is het advies om:

- het ontwerp aan te passen en ruimte op te nemen voor het lokaal verwerken van hemelwater, in plaat van het direct afvoeren naar het oppervlaktewater. Dit kan, bijvoorbeeld, door het gebruik maken van waterpasserende verharding, infiltratievoorzieningen of waterberging op het dak.
- een adequaat hoogteontwerp te maken voor het plangebied om het hemelwater over het maaiveld te leiden via een route waardoor geen overlast of schade wordt veroorzaakt;
- naast de reeds aanwezige uitpandige zonwering, maatregelen toe te passen die een bijdrage leveren aan een goed binnenklimaat, zonder de omgeving extra te belasten. Hiervoor kan gedacht worden aan koeling via vloeren en natuurlijke ventilatie;
- het ontwerp binnen het plangebied aan te passen en ruimte op te nemen voor het aanplanten van zo veel mogelijk bomen in de groenstroken rondom het plangebied om daarmee zo schaduwplekken te creëren;
- schade te voorkomen bij een overstroming door kwetsbare voorzieningen (bijvoorbeeld een transformator) te beschermen tegen water door bijvoorbeeld het verhoogd aanleggen en binnenshuis elektrische aansluitingen tenminste 30 cm boven vloerpeil aan te leggen;
- voor de gemeente Zaanstad in de openbare ruimte aandacht te hebben voor schaduw over langzaamverkeersroutes en het vasthouden van regenwater.

Conclusie

Klimaatadaptatie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.19 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Het gaat dan om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke elementen. De toelaatbaarheid van gevoelige functies nabij bedrijvigheid kan globaal

worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNGbrochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Plan

In het kader van dit bestemmingsplan een onderzoek naar bedrijven en milieuzonering gedaan (zie Bijlage 9 Onderzoek milieuzonering). Het onderzoek naar milieuzonering is drieledig. De ontwikkeling kan hinder opleveren voor de omliggende gevoelige objecten, zoals woningen. Andersom kunnen bedrijven en functies in de omgeving hinder opleveren voor de gevoelige functies binnen de ontwikkeling, waardoor inpassing van gevoelige functies (zoals woningen) niet mogelijk is. Daarnaast kunnen de verschillende functies binnen de ontwikkeling niet te combineren zijn. Om in eerste instantie te bepalen in hoeverre er voldoende afstand is tussen bedrijven en gevoelige objecten, wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, versie 2009. De volgende conclusies kunnen worden getrokken op basis van dit onderzoek:

- Op basis van de richtafstand van de beoogde te ontwikkelen functies (maximaal categorie 2 met een richtafstand 10 meter) kan worden gesteld dat er geen hinder wordt verwacht van de ontwikkeling op nabijgelegen gevoelige objecten, zoals woningen;
- De richtafstanden tussen het plangebied en omliggende bedrijven en functies worden gehandhaafd;
- De ontwikkeling voorziet in twee functies, appartementen en een buurthuis. Het buurthuis beslaat categorie B conform de staat van functiemenging van de VNG en voldoen door de bouwkundige afscheiding in het plan aan de richtlijnen voor functiemenging.

Daarnaast zijn er geen hoogspanningsleidingen en of telecom-antennes in de buurt van de projectlocatie aanwezig. Ook komt geen lichthinder op de projectlocatie voor en het project zal geen lichthinder veroorzaken.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.20 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is de Grondexploitatiewet opgenomen. In deze wet is het verplichte kostenverhaal van plankosten door de gemeente geregeld. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal is aan de orde en dient te worden verzekerd indien op grond van een bestemmingsplan rechtstreeks nieuwe bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro). Voor een wijzigingsbevoegdheid wordt kostenverhaal pas verplicht bij het vaststellen van het wijzigingsplan. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Bijvoorbeeld doordat met alle grondeigenaren hiertoe een overeenkomst is gesloten of als de gemeente volledig zelf het grondeigendom heeft.

In het verlengde van de intentieovereenkomst heeft Parteon met gemeente Zaanstad een anterieure overeenkomst gesloten.

vastgesteld bestemmingsplan Westerkoog deelplan 3

Gemeente Zaanstad

Projectnummer

Hoofdstuk 5 Participatie

5.1 Overleg met overheden en diensten

Ten behoeve van het vaststellen van het omgevingsplan doorloopt de gemeente Zaanstad niet alleen het reguliere bestemmingsplan-traject, waarin overheden en belangenorganisaties geraadpleegd worden conform artikel 3.1.1 Bro en belanghebbenden de gelegenheid krijgen om zienswijzen in te dienen. De gemeente Zaanstad hecht waarde aan deze bredere consultatie, ook vanuit het gedachtegoed van de Omgevingswet en de wijze waarop plannen vanuit deze wetgeving vormgegeven zullen moeten worden. Voor de participatie wordt daarom een bredere consultatie opgezet, waarin verschillende partijen en belanghebbenden op en rondom het terrein worden gevraagd input te leveren ten behoeve van het plan.

In de onderstaande paragrafen worden de verschillende vormen van participatie toegelicht. Tevens worden de verschillende groepen aangehaald met wie contact geweest is in deze periode.

5.1.1 Wettelijke overlegpartners

Niet alleen de gemeente Zaanstad, maar ook andere (overheids-) partijen hebben invloed op de ontwikkeling. Om deze partijen –wettelijke overlegpartners– in een vroeg stadium om een reactie te vragen over het toen nog af te ronden ontwerpbestemmingsplan is de gemeente Zaanstad gesprekken gestart. Deze gesprekken met wettelijke overlegpartners zijn gestart in de eerste helft van 2023, mede in het kader van art 3.1.1. Bro.

De gemeente Zaanstad heeft een schriftelijk verzoek gedaan in het kader van art. 3.1.1. Bro, om een reactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan. Dit schriftelijke verzoek is in maart 2023 verstuurd en bevatte het verzoek voor het geven van advies over het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen adviezen ingediend van instanties.

5.1.2 Belanghebbenden

In de gebruikelijke procedure van een bestemmingsplan wordt aan belanghebbenden gevraagd om mee te denken over de mogelijke invulling van het terrein en daarmee de vormgeving van het bestemmingsplan. Voor het gebied zijn omwonenden en gebruikers betrokken geweest bij verschillende stappen die genomen zijn vóór het maken van het bestemmingsplan. Ook is deze diverse groep belanghebbenden van het gebied voor het bestemmingsplan vroegtijdig betrokken.

Naar aanleiding van verkennende gesprekken zijn in het voorjaar van 2017 twee workshops georganiseerd. In de eerste workshop is samen met belanghebbenden zoals bewoners, het gezondheidscentrum, Parteon, de Prinsenstichting en de twee scholen gebrainstormd over verschillende onderwerpen en verbeterpunten. Ook is in 2017 met behulp van het bewonersplatform 't Hart van Westerkoog door Sens een wijkonderzoek uitgevoerd onder bewoners. Dit onderzoek is uitgevoerd om de mening van de Westerkogers te horen over de aanwezige voorzieningen, de bereikbaarheid en de kwaliteit van het centrumgebied. Daarnaast is het onderzoek ook gebruik om inzicht te krijgen in de woonbehoefte en woonwensen van de Westerkogers. Het wijkonderzoek is bezorgd bij ongeveer 2800 huishoudens. Uiteindelijk hebben 525 huishoudens deelgenomen aan het onderzoek.

Alle informatie die is opgehaald is vervolgens verwerkt in een ruimtelijk toekomstbeeld wat in bewonersavond in juli 2017 is gepresenteerd aan de meer dan 100 aanwezige bezoekers en belanghebbenden. In die bijeenkomst konden aanwezigen hun reacties geven.

Deze reacties zijn verwerkt in een overkoepelend Ruimtelijk Programma van Eisen voor het

Centrumplan Westerkoog. De deelplannen zijn daarna los van elkaar uitgewerkt.

Begin 2022 hebben de gemeente en de ontwikkelende partijen gezamenlijk in een drietal online sessies de plannen aan de afzonderlijke stakeholders gepresenteerd en hebben zijn hun vragen beantwoord.

17-01-2022 Gezondheidscentrum;
18-01-2022 Scholen;
25-01-2022 Winkeliers;
26-01-2022 Bewoners en belangstellenden.

Voor bewoners en andere belangstellende werd een algemene online informatiebijeenkomst georganiseerd door de ontwikkelende partijen in samenwerking met gemeente Zaanstad. De opkomst tijdens deze informatiebijeenkomst was 195 deelnemers. De ontwikkelende partijen en gemeente Zaanstad hebben de plannen voor de nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte gepresenteerd. De aanwezigen konden via de chat-functie vragen stellen. Van deze mogelijkheid is goed gebruik gemaakt. Een aantal vragen kon gedurende de bijeenkomst al beantwoord worden. Alle vragen en antwoorden zijn verwerkt in een document en digitaal beschikbaar gesteld.

Met de invulling van van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de volgende punten die uit het participatietraject naar voren zijn gekomen:

- De doorstroming moet beter: oud wil niet weg uit de wijk en jong wil graag terug. Er is een tekort aan seniorenwoningen. Door in te zetten op gelijkvloerse 3-kamerwoningen voor verschillende inkomensgroepen wil Parteon hier de doorstroom binnen de wijk bevorderen;
- Veel hoogbouw is niet wenselijk in het gebied. Een hoogteaccent mag; de mogelijke hoogte hangt af van de plek in het centrumgebied (in het midden hoger, aan de randen lager). De hoogte van de nieuwbouw De Vuister is 16 meter. Weliswaar heeft dit een grotere hoogte dan de bestaande bebouwing, maar de nieuwbouw is aanzienlijk compacter dan de bestaande bebouwing en staat ruim in haar omgeving;
- De herontwikkeling van het centrum van Westerkoog is integraal aangepakt. De deelplannen zijn integraal op elkaar afgestemd;
- Belanghebbenden gaven aan dat de openbare ruimte en ligging van de gebouwen versnipperd is. Er zijn veel dode hoeken, er zijn veel achterzijden van gebouwen zichtbaar, er is sprake vernielingen en er is verpaupering. Ook is er weinig sociale controle. Bij de definiëring van de stedenbouwkundige kaders voor de nieuwbouw is hier nadrukkelijk op ingespeeld. Er is ingezet op een alzijdig ontworpen gebouw, zonder dode hoeken, met voldoende ruimte, goede zichtlijnen en alzijdige sociale controle vanuit de appartementen;
- Belanghebbenden gaven aan dat de ontsluiting/entree voor parkeren onlogisch en rommelig is. Er zijn te weinig parkeerplekken en de routing is onlogisch. De ontsluiting van zowel de woningen als van het nieuwe buurtcentrum wordt aan de pleinzijde gepositioneerd. Het bestemmingsplan voorziet in voldoende aanvullende parkeerplekken;
- Het groen in de wijk moet worden verbeterd. Daar is in dit bestemmingsplan nadrukkelijk aandacht voor.
- De functie van het buurtcentrum moet verbeteren en toegankelijk worden voor jong en oud. Het nieuwe multifunctionele buurtcentrum in het hart van Westerkoog, met het entree aan een brede entreezone aan de pleinzijde maakt het buurtcentrum toekomstbestendig.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft - overeenkomstig de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) - met de daarbij behorende stukken ter inzage gelegen. Op 2 maart 2023 is de terinzagelegging van de stukken gepubliceerd in de digitale Staatscourant en op de website van de gemeente Zaanstad, alsmede in het Stadsblad (gemeentelijke mededelingen).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van d.d. 2 maart 2023 gedurende zes weken voor een ieder op het gemeentehuis ter inzage gelegen en was tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van de gemeente Zaanstad. Tijdens de termijn van terinzagelegging is op d.d. 22 maart 2023 een informatiebijeenkomst gehouden waar vragen konden worden gesteld en zijn beantwoord.

In de periode van terinzagelegging zijn bij de gemeente Zaanstad 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ieder beantwoord in de bijgevoegde Nota van Beantwoording in Bijlage 20 Nota van Beantwoording zienswijzen bij deze toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben niet tot wijzigingen in dit bestemmingsplan geleid.

5.3 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen in de stukken doorgevoerd.

vastgesteld bestemmingsplan Westerkoog deelplan 3

Gemeente Zaanstad

Projectnummer

Hoofdstuk 6 Toelichting op bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, regels en verbeelding. De regels en verbeelding zijn de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan en de toelichting vormt de uitleg en onderbouwing van de in de verbeelding en regels vastgelegde mogelijkheden, verplichtingen en verboden.

Het digitale bestemmingsplan 'Westerkoog deelplan 3' is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten, vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0479.BP77996) met bijbehorende regels. Het is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De digitale versie van het bestemmingsplan gaat boven de analoge versie. De analoge verbeelding omvat één kaartblad (genummerd PM)

Onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Ook is de Standaard 2018 van Zaanstad gebruikt die gebaseerd is op eerder genoemde SVBP.

Verbeelding

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming. Welke bestemming er in een bepaald gebied geldt is vastgelegd op de verbeelding. In de regels is vervolgens vastgelegd welke bepalingen voor deze bestemming gelden: waarvoor mag het worden gebruikt en hoe mag het worden bebouwd. Een bestemming kan op één bepaalde plek voorkomen, maar ook op verschillende locaties binnen het plangebied. Op sommige locaties gelden afwijkende bepalingen of voorwaarden. Deze zijn met een aanduiding op de verbeelding weergegeven en in de regels is bepaald welke specifieke regels er gelden.

Regels

De regels zijn gegroepeerd in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die van belang zijn voor een juiste interpretatie van begrippen en bepalingen die in de overige regels zijn opgenomen;

2. Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk is in de regels per bestemming opgenomen welk gebruik is toegestaan en welke bouwmogelijkheden er zijn;

3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de algemene regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen en andere onderdelen van het bestemmingsplan. Het gaat onder andere om algemene gebruiks(on)mogelijkheden en afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden;

4. Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk staat, naast enkele algemene slotbepalingen, opgenomen welk overgangsrecht geldt ten aanzien van het bestaand gebruik en bebouwing.

Toelichting

In de toelichting is in de voorgaande hoofdstukken een uitleg, onderbouwing en verantwoording gegeven van de keuzes die in dit bestemmingsplan zijn vastgelegd. In de volgende paragraaf worden enkele algemene uitgangspunten weergegeven die bij dit

bestemmingsplan zijn gehanteerd. Daarna wordt per bestemming samengevat wat er beoogd is met het toekennen van die bestemming. De toelichting behoort niet tot het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en heeft daarom geen directe rechtskracht. Wel kan het eventuele onduidelijkheid bij de interpretatie van de regels wegnemen omdat in de toelichting de achtergronden en intentie van de regeling is opgenomen.

6.2 Begrippen en Wijze van meten

Begrippen algemeen

In dit bestemmingsplan is terughoudend omgegaan met het opnemen van begripsbepalingen. Enkel wanneer een begrip gebruikt wordt in de regels en wanneer de 'Dikke van Dale' uitleg van dat begrip onvoldoende rechtszekerheid biedt, is een begripsbepaling opgenomen. Als een begrip in dit plan geen begripsbepaling kent, dan wordt dat begrip gebruikt zoals opgenomen in de Dikke van Dale en de beperktere versie daarvan zoals die benaderbaar is op de website www.vandale.nl.

6.3 Bestemmingen

Functieomschrijving(lid x.1)

De functieomschrijving van een bestemming kent 3 varianten van gebruik. De hoofdfunctie, het gebruik dat bij het hoofdgebruik moet horen ('daarbij behorend') en het gebruik dat ondergeschikt aan het hoofdgebruik moet zijn ('daaraan ondergeschikt').

Ondergeschikt gebruik in relatie tot de hoofdfunctie

Ondergeschikt gebruik hoeft niet te horen bij de hoofdfunctie. Neem bijvoorbeeld nutsvoorzieningen. Deze hebben een groot verzorgingsgebied en zijn vaak niet gekoppeld aan slechts één functie. Nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en andere functies die als ondergeschikt zijn aangemerkt zijn daarom toegestaan binnen meerdere bestemming, ook als er geen directe relatie is met het hoofdgebruik. De ondergeschikte functies mogen echter qua omvang nooit groter zijn dan de hoofdfunctie, er moet sprake blijven van ondergeschiktheid.

De ondergeschikte functies die binnen het gehele bestemmingsplan zijn toegestaan, zijn opgenomen in lid 22.2. In de functieomschrijving van de bestemmingsregel zijn alleen de ondergeschikte of bijbehorende functies opgenomen voor zover die aanvullend zijn op lid 22.2.

6.4 Gemengd

Bestemming Gemengd (3)

Functieomschrijving(lid 3.1)

Hoofdgebruik

De bestemming Gemengd biedt in de hoofdregel ruimte voor een breed scala aan bedrijven, voorzieningen en woningen. Er is niet sprake van één hoofdgebruik. Deze bestemming combineert de functies wonen, maatschappelijke voorzieningen, cultuur & ontspanning en bedrijven en voegt regels toe om die mix van functies in goede banen te leiden. Deze regels zijn in de specifieke gebruiksregels opgenomen en zijn onderstaand toegelicht.

Bedrijf of voorziening?

Binnen deze bestemming zijn meerdere breed omschreven functies toegestaan. Zo zijn bedrijven, maatschappelijke, culturele en recreatieve voorzieningen toegestaan. Een functie kan binnen meerdere begrippen vallen. Zo kan een voorziening een winstoogmerk hebben,

zodat het tevens binnen de definitie van 'bedrijf' valt. Een dergelijk(e) voorziening/bedrijf moet in dat geval voldoen aan de regels voor voorzieningen én bedrijven.

Definitie bedrijf

Er is voor gekozen om het begrip 'bedrijf' of 'bedrijven' niet nader te definiëren in de begripsbepalingen van het plan. De gangbare definitie wordt aangehouden: een bedrijf is een onderneming.

In oudere bestemmingsplannen werd ervoor gekozen om in de begripsbepaling van 'bedrijf' branches en activiteiten uit te sluiten. In dit plan is er bewust voor gekozen om een brede definitie van 'bedrijf' te hanteren (de Van Dale definitie). De uitsluitingen van branches en activiteiten zijn nu opgenomen in de bestemmingsregels. Daardoor zijn de regels omtrent toegestane en uitgesloten bedrijfstvormen vindbaar op één plek (de bestemmingsregels) en wijkt de definitie van bedrijf niet meer af van de maatschappelijk gangbare definitie. De enige uitzondering hierop zijn de algemene gebruiksregels, die gelden als aanvulling op de bestemmingsregels.

Een bedrijf kan tevens een maatschappelijke, recreatieve of culturele voorziening zijn. Deze voorzieningen zijn tevens opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten als 'bedrijfsactiviteiten'. In de bestemmingsregels kunnen deze voorzieningen zijn uitgesloten als dat op deze locatie of binnen deze panden wenselijk is. Een gebruik moet voldoen aan alle regels die voor dat gebruik gelden. Met andere woorden: als een bedrijf tevens een maatschappelijke voorziening is, dan moet het gebruik voldoen aan zowel de regels voor een bedrijf als voor een maatschappelijke voorziening.

Bedrijven, culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en recreatieve voorzieningen zijn alleen toegestaan indien:

- het perceel op de verbeelding een functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - categorie (B2)' heeft gekregen;
- de activiteit is benoemd in Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein van de regels;
- de categorie van de activiteit overeenkomt met de functieaanduiding of lager is.

De functielijst is gebaseerd op de VNG-richtafstanden, waarop enkele Zaanse aanpassingen zijn gemaakt. De redenen hiervoor zijn in Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein.pdf toegelicht.

Binnen de bestemming is het mogelijk dat locaties verschillende maximale categorieën krijgen toegewezen. Een maximale categorie wordt toegewezen op basis van de invloed van de functie op de omgeving. Grenst een locatie aan meerdere woningen, dan ligt het voor de hand dat daar een lagere categorie is toegestaan dan wanneer in de directe omgeving van de locatie geen woningen zijn toegestaan. De wijze van toedelen van categorieën is verder toegelicht in Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging.

Indien een plek niet de bovengenoemde functieaanduiding heeft gekregen, dan zijn bedrijven, culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en recreatieve voorzieningen op die plek niet toegestaan. De reden hiervoor is dat deze bedrijven en voorzieningen dan mogelijk zouden zijn zonder maximale milieucategorie, wat op gespannen voet staat met het aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het omliggende gebied.

In de subleden van lid 6.2 wordt gesproken over 'bovengenoemde voorzieningen'. Hiermee wordt verwezen naar de opsomming van 'culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en recreatieve voorzieningen'. Omwille van de leesbaarheid van de regels is ervoor gekozen deze opsomming niet voluit te schrijven in elk sublid.

De categorieën en lijst van functiemenging betreffen een hoofdregel. In de specifieke gebruiksregels kunnen activiteiten alsnog worden uitgesloten. Als een specifieke regel een activiteit uitsluit terwijl deze wel in de algemene functiemengingslijst is opgenomen, dan gaat de specifieke regel voor en is de activiteit niet toegestaan.

Afwijken van de functiemengingslijst of categorie

Soms is een activiteit niet nadrukkelijk benoemd in de functiemengingslijst, maar is deze wel inpasbaar op de betreffende locatie. Ook is het denkbaar dat een initiatiefnemer een activiteit op een dergelijke manier uitvoert dat de hoge categorie die is verbonden aan de activiteit niet terecht is. In beide afwijkmogelijkheden is het belangrijk dat de aard, omvang en invloed op de omgeving van de aangevraagde activiteit overeenkomen met de aard, omvang en invloed op de omgeving van een activiteit die wél is toegestaan op de betreffende locatie.

Die afweging zal voornamelijk plaatsvinden op basis van de specifieke bedrijfsinrichting die initiatiefnemer voor ogen heeft. Zo kan bijvoorbeeld de invloed op de omgeving van een brouwerij beperkt worden door de bedrijfsruimte luchtdicht te maken en een geurfilterinstallatie te plaatsen. De omgevingsvergunning voor het afwijken moet dan ook benoemen welke aspecten van de bedrijfsvoering maken dat in dit specifieke geval een activiteit van een hogere categorie of een bedrijf dat niet op de lijst staat toch is toegestaan op deze locatie. Om het voorbeeld van de bierbrouwerij verder te benutten; met deze afwijkmogelijkheid kan het mogelijk zijn om een brouwerij toe te staan mét een geurfilter en een luchtdicht gebouw, maar niet een reguliere brouwerij zonder de voorgenoemde eigenschappen. Het is dan ook noodzakelijk dat de genoemde eigenschappen in stand worden gehouden.

Wonen algemeen

Wonen is gedefinieerd als 'Gehuisvest zijn en duurzaam verblijven in een woning'. Een woning is gedefinieerd als 'Een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden'. Eén huishouden is gedefinieerd als: 'Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.'. Die verbondenheid kan bestaan uit een gezinsverband, maar ook uit een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband.

Uitbreiding van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak

Elke uitbreiding van een hoofdgebouw is een bijbehorend bouwwerk, ook wanneer de uitbreiding niet qua bouwvolume te onderscheiden is van het hoofdgebouw. Vergeleken met het (achter)erf is het binnen het bouwvlak toegestaan om grote bouwvolumes te bouwen. Daarom bevatten de regels een uitzondering voor de uitbreiding van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak. Wanneer een hoofdgebouw wordt uitgebreid binnen het bouwvlak, dan gelden voor die uitbreiding de regels voor het bouwen van een Hoofdgebouwen in plaats van de regels voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk.

Herbouw bestaande bebouwing

De regels bevatten een regeling voor bestaande bijbehorende bouwwerken genaamd 'Herbouw bestaande bebouwing'. In uitvoering van de Nota Woonbebouwing 2012 wordt het met deze regeling aantrekkelijker gemaakt om bestaande bebouwing te vernieuwen, ook als die bebouwing niet (meer) voldoet aan de regels in dit bestemmingsplan. Deze regeling heeft alleen betrekking op bebouwing die legaal aanwezig is.

Specifieke bouwwerken

Ten aanzien van een aantal bouwwerken zijn specifieke bouwregels opgenomen. Deze moeten worden gelezen in combinatie met de algemene bepalingen in lid 6.3.1 t/m 6.3.13. Als regels tegenstrijdig zijn, dan gaat de specifieke bouwregel voor de algemene bepaling.

Veel van de specifieke bouwregels zijn opgenomen naar aanleiding van de Nota Woonbebouwing Zaanstad. Om deze reden gelden een aantal specifieke bouwregels alleen van toepassing voor woningen, nu deze beleidsregel alleen ziet op woonbebouwing.

6.5 Anti-dubbeltelregel

Algemene regel - Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat bestemmingsplannen een anti-dubbeltelregel moeten bevatten. In Artikel 20 is deze bepaling opgenomen. Doel van deze regel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog een keer meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis kan worden gesteld.

6.6 Algemene bouwregels

Algemene bouwregel - Parkeren

Het systeem dat hierbij gehanteerd wordt is dat van de dynamische verwijzing. In de regels wordt verwezen naar de inhoudelijke parkeernormen zoals die geformuleerd zijn in de Nota Ruimte voor Parkeren 2016 of zoals deze nadien worden gewijzigd. Dat betekent dat indien de Parkeernota na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, de daarin opgenomen nieuwe normen moeten worden toegepast.

De tekst van de dynamische bepaling is afgestemd op de voorbeeldtekst van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (uitspraak van 9 september 2015).

Algemene bouwregel - Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen of waterhuishoudkundigevoorzieningen (lid 21.3)

Nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn op grond van de algemene gebruiksregels binnen vrijwel alle bestemmingen toegestaan, mits de voorziening ondergeschikt is aan het hoofdgebruik. Om die reden is het ook wenselijk om gebouwen ten behoeve van die voorzieningen toe te staan. Denk hierbij aan een trafohuisje of een gemaal. Vergunningsvrij zijn deze gebouwen reeds toegestaan tot een bouwhoogte van 3 meter, maar het komt ook voor dat trafohuisjes tussen de 3 en 4 meter hoog zijn. In die gevallen is het onwenselijk om voor elk trafohuisje dat hoger is dan 3 meter, maar kleiner is dan 4 meter, af te wijken van het bestemmingsplan.

Volledigheidshalve benoemen wij dat er nog andere regels gelden voor het plaatsen van gebouwen voor nutsvoorzieningen. Zo moet er voor het plaatsen van een trafohuisje ook een vergunning worden aangevraagd op grond van de Algemene verordening infrastructuur Zaanstad (AVOI).

6.7 Algemene gebruiksregels

Algemene gebruiksregels - uitgesloten gebruik

Een aantal gebruiksvormen zijn binnen het hele bestemmingsplan uitgesloten. Zo is het onwenselijk om een woning te splitsen tot meerdere woningen, omdat daardoor het woonkarakter van een gebied ingrijpend kan veranderen. Aspecten zoals een toename van de parkeerdruk, verandering van de sociale dynamiek of een te grote belasting van het openbaar gebied spelen hierbij een rol. Het verbod heeft betrekking op elke verandering, omzetting en vergroting van een woning die tot gevolg heeft dat er twee of meer woningen gerealiseerd worden. Onder 'verandering in' en 'omzetting tot' moet tevens de sloop en nieuwbouw van een woning worden gelezen, zodat ook in het geval van sloop-nieuwbouw het aantal woningen niet mag toenemen. In de algemene afwijkingsregels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor situaties waarin het wel aanvaardbaar wordt geacht een woning te splitsen tot twee of meer woningen.

Seksinrichtingen zijn in de algemene gebruiksregels uitgesloten. De invloed van een seksinrichting op de leefomgeving kan groot zijn, waardoor deze functie niet standaard toegestaan kan worden op elke locatie waar bedrijven of horeca zijn toegestaan. Indien een locatie geschikt wordt geacht voor een seksinrichting, dan zal dit in de bestemmingsregels nadrukkelijk worden benoemd.

Daarnaast zijn ook enkele vormen van een bedrijf uitgesloten, zogeheten 'Bevi-inrichtingen' en 'geluidzoneringsplichtige inrichtingen'. Dit zijn inrichtingen waarvoor op basis van de milieuregelgeving zwaardere eisen gelden ten opzichte van de omliggende functies. Voor deze inrichtingen moet per gebied worden afgewogen of het ruimtelijk gezien wenselijk is de inrichtingen toe te staan. Indien dit het geval is, dan kan van de algemene uitsluiting worden afgeweken door een specifiek gebied aan te wijzen waarbinnen deze wél zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels - toegestaan ondergeschikt gebruik

Een aantal functies zijn wenselijk binnen vrijwel alle bestemmingen, mits dit gebruik ondergeschikt blijft aan het hoofdgebruik. Denk aan nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, etc. Het hoofdgebruik is geregeld in de bestemmingen. De ondergeschiktheid van gebruik is in grote mate afhankelijk van de schaal en omvang van het hoofdgebruik. Dit is niet te begrenzen met een maximaal oppervlakte, maar moet gerelateerd worden aan de omvang van het hoofdgebruik. Daarbij mag een ondergeschikt gebruik nooit een omvang krijgen die het hoofdgebruik onmogelijk maakt.

Als voorbeeld over het schaalniveau; parkeervoorzieningen ondergeschikt aan het hoofdgebruik wonen.

- Indien de woonbestemming 3 woningen omvat, dan kunnen hier een aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd, maar nooit zoveel dat het niet meer mogelijk is de woningen te realiseren. De woningen zijn het hoofdgebruik en moeten dat ook blijven.
- Indien de woonbestemming een heel woongebied omvat, dan kunnen hier ook grotere parkeerpleinen gerealiseerd worden. Gerelateerd aan een schaal van een woongebied zijn parkeerpleinen immers ondergeschikt.

6.8 Algemene aanduidingsregels

Gezoneerde wegen

Sommige wegen kunnen dermate veel geluid produceren, dat de wetgever heeft bepaald dat rond deze wegen een geluidzone opgenomen moet worden ter bescherming van geluidgevoelige functies in het omliggende gebied. Die zone moet ervoor zorgen dat er geen woningen (of andere geluidgevoelige objecten) dicht bij weg ontwikkeld worden. Dit artikel bestaat uit 2 aanduidingen. De aanduiding bepaalt de geluidruimte voor die geluidgevoelige objecten. Op die laatste regel kan worden afgeweken, wanneer blijkt dat de geluidbelasting (als gevolg van de weg) op de gevels van het geluidgevoelig object niet te hoog zijn (de voorkeurgrenswaarde in de Wet geluidhinder), of wanneer het bevoegd gezag een hogere grenswaarde voor het object heeft vastgesteld.

6.9 Algemene afwijkingsregels

Algemene afwijkingen

De algemene afwijkingsregels bevatten een aantal mogelijkheden om het doelmatig grondgebruik te bevorderen. Enerzijds is het mogelijk om van de bestemmingsgrenzen af te wijken als dat in de feitelijke situatie logischer is. Dit kan toegepast worden wanneer bijvoorbeeld blijkt dat de bestemmingsgrens op de verbeelding niet overeenkomt met de

werkelijke situatie, terwijl er geen aanleiding is aan te nemen dat dit opzettelijk is gebeurd.

Daarnaast is het mogelijk om met 10% af te wijken van de maten in het plan. Deze afwijking is niet beoogd om meteen in het tekenen van het bouwplan bij de maximum maten te betrekken. Deze regeling is een vangnet voor afwijkingen van de bouwmaten die tijdens de realisatie kunnen ontstaan. Zo is het niet ondenkbaar dat een woning net iets hoger wordt dan vooraf was gepland, waardoor in zo'n geval strijdigheid met de maten in het bestemmingsplan kan ontstaan. De algemene afwijkingsmogelijkheid biedt in dat geval de mogelijkheid deze fout op te vangen.

Tenslotte biedt het artikel ook de mogelijkheid om gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toe te staan die groter zijn dan de regels voor het vergunningsvrije bouwen. Soms worden trafohuisjes gecombineerd, waardoor een bestaand huisje vervalt en een ander bestaand huisje wordt uitgebreid. Omdat het veelal gebouwen in de openbare ruimte betreft ligt het niet voor de hand deze gebouwen rechtstreeks toe te staan. Via deze afwijkingsmogelijkheid heeft het bevoegd de mogelijkheid om grotere gebouwen voor een nutsvoorziening toe te staan, maar kan het bevoegd gezag tevens de ruimtelijke wenselijkheid afwegen.

Afwijkingverbod op woningsplitsing

De algemene verbodsbepalingen van het bestemmingsplan bevatten een verbod op woningsplitsing. Met deze afwijkingsmogelijkheid kan woningsplitsing alsnog worden toegestaan, maar alleen voor woningen die van een grotere omvang zijn en wanneer de woningen die overblijven een minimaal aantal m² aan woonruimte overhouden.

6.10 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels (artikel 10)

De overgangsregels hebben ten doel een rechtstoestand te creëren voor situaties die afwijken van de in het plan opgenomen bepalingen. In principe mogen deze situaties worden gehandhaafd. Indien het gaat om afwijkingen van de bebouwingsregels mag het bouwwerk zelfs worden verbouwd. Alleen als ze door een calamiteit verloren gaan, mogen ze geheel worden herbouwd.

Slotregel (artikel 11)

De slotregel bepaalt hoe de regels van dit bestemmingsplan genoemd moet worden.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Beleidskaders

Bijlage 1 Beleidskaders

Hoofdstuk 1 Nationale beleidskaders

Hoofdstuk 1 Nationale beleidskaders

1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Bijlage 1 Beleidskaders

Hoofdstuk 2 Regionale beleidskaders

Hoofdstuk 2 Regionale beleidskaders

2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

2.2 Provinciale Ruimtelijk Verordening

2.3 MRA-regio

Bijlage 1 Beleidskaders

Hoofdstuk 3 Gemeentelijke beleidskaders

Hoofdstuk 3 Gemeentelijke beleidskaders

3.1 Structuurvisie Zichtbaar Zaan

3.2 MAAK.Zaanstad

3.3 Zaanse Mozaïek Woonvisie 2009-2020

3.4 Metselen aan het Zaanse Mozaïek - Actualisatie woonvisie 2019

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 Onderzoek kabels en leidingen

Bijlage 7 Bodemrapport

Bijlage 8 Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 9 Onderzoek milieuzonering

Bijlage 10	Ladderonderbouwing
Bijlage 11	Ecologie- Vleermuizenonderzoek
Bijlage 12	Ecologie- quickscan
Bijlage 13	Ecologie- Ontheffing vleermuizen
Bijlage 14	Klimaatstresstest
Bijlage 15	Verkeersanalyse
Bijlage 16	Parkeerbalans
Bijlage 17	Stikstofberekening realisatiefase
Bijlage 18	Stikstofberekening gebruiksfase
Bijlage 19	Verbeelding
Bijlage 20	Nota van Beantwoording zienswijzen

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten- Functiemenging
------------------	---